

Grundstücksmarktbericht 2023
für den Rhein-Sieg-Kreis
und die Stadt Troisdorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

zum Stichtag 01.01.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Rhein-Sieg-Kreis

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus

53721 Siegburg

Telefon Geschäftsstelle: 02241 13-2794

Vorsitzender: 02241 13-2812

Telefax: 02241 13-2437

E-Mail: gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Internet: www.boris.nrw.de

Druck

Rhein-Sieg-Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses betragen die Kosten 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

Für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarktbericht zählt, gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Beschlussdatum: 15.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	10
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
1.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
1.3	Besetzung des örtlichen Gutachterausschusses.....	12
1.4	Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses.....	13
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022.....	14
2.1	Unbebaute Grundstücke	15
2.2	Bebaute Grundstücke	16
3	Umsätze	17
3.1	Flächenumsatz.....	17
3.2	Geldumsatz	17
3.3	Gesamtumsatz.....	18
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)	20
4.2	Gewerbliche Bauflächen	23
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	26
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	28
4.5.1	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 (2) Baugesetzbuch)	28
4.5.2	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten	28
4.5.3	Arrondierungsflächen	28
4.6	Bodenrichtwerte	32
4.6.1	Definition.....	32
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	32
4.6.3	Bodenrichtwertübersichten	33
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	42
4.6.5	Bodenpreisindexreihen.....	44
5	Bebaute Grundstücke	51
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	51
5.1.1	Gesamtauswertung	51
5.1.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt.....	51
5.1.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	54

5.1.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2022 gemeindeweise	55
5.1.2	Einfamilienhäuser (freistehend).....	57
5.1.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	57
5.1.2.2	Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	60
5.1.2.3	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	65
5.1.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser	67
5.1.2.5	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Massivbauweise.....	68
5.1.2.6	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise.....	69
5.1.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	70
5.1.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	70
5.1.3.2	Immobilienrichtwerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	73
5.1.3.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	78
5.1.3.4	Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.....	79
5.1.3.5	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	80
5.1.4	Reihenmittelhäuser	81
5.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	81
5.1.4.2	Immobilienrichtwerte für Reihenmittelhäuser.....	84
5.1.4.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	84
5.1.4.4	Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser	86
5.1.4.5	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser.....	87
5.1.5	Zweifamilienhäuser	88
5.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	88
5.1.5.2	Immobilienrichtwerte für Zweifamilienhäuser.....	91
5.1.5.3	Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser	91
5.1.5.4	Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser	91
5.1.5.5	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Massivbauweise	91
5.1.5.6	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise.....	92
5.2	Mehrfamilienhäuser.....	92
5.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	92
5.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	93
5.2.3	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	94
5.3	Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte.....	95
5.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	95
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte	96
5.3.3	Ertragsfaktoren für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte	96

6	Wohnungs- und Teileigentum	97
6.1	Wohnungseigentum	97
6.1.1	Wohnungseigentum insgesamt	97
6.1.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	100
6.1.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2022 gemeindeweise	101
6.1.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	103
6.1.3	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	104
6.1.4	Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum	109
6.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	109
6.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 80 m ²	111
6.1.4.3	Wohnungsgröße zwischen 81 m ² und 120 m ²	115
6.1.4.4	Wohnungsgröße ab 120 m ²	118
6.1.5	Durchschnittswerte für Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für 'Betreutes Wohnen' und Seniorenhäuser 60+	120
6.1.6	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	121
6.1.7	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum	122
6.2	Teileigentum	124
6.2.1	Oberirdische Stellplätze	124
6.2.2	Garagen	125
6.2.3	Tiefgaragenstellplätze	126
7	Erbbauerechte und Erbbaurechtsgrundstücke	128
8	Modellbeschreibungen	129
8.1	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	129
8.2	Modell zur Ableitung von Ertragsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	129
8.3	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke	129
8.4	Modell zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten	130
9	Übersicht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten	131
9.1	Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	131
9.2	Liegenschaftszinssätze für bebaute Objekte	132
9.2.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser)	132
9.2.2	Angaben zu Mehrfamilienhäusern	133
9.2.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge	134
9.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	135
9.3.1	Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	135
9.3.2	Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)	135
9.3.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge	136

9.4	Ertragsfaktoren mehrerer Jahrgänge	137
9.4.1	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke (außer Wohnungseigentum, Ein- und Mehrfamilienhäuser)	137
9.4.2	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	137
9.5	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge	139
9.6	Sachwertfaktoren	140
9.6.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	140
9.6.2	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.....	141
9.6.3	Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser	142
9.6.4	Sachwertfaktoren für Gebäude in Leicht- bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	143
9.6.5	Erbbaukoeffizienten für Erbbaurechte	144
10	Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss.....	145

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
- oder leeres Feld	Keine Daten vorhanden
/ oder leeres Feld	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
*	aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben, Werte nehmen aber an der Summenbildung teil

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
DFH	Dreifamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
GE	Gewerbe
Gfl	Grundstücksfläche
GI	Gewerbe / Industrie
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar
i.M.	im Mittel
LZ	Liegenschaftszinssatz
m ²	Quadratmeter
Max	Maximalwert
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert
Mio. EUR	Millionen Euro
Mrd. EUR	Milliarden Euro
n	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
NHK2010	Normalherstellungskosten 2010
R ²	Bestimmtheitsmaß
RND	Restnutzungsdauer
RSK	Rhein-Sieg-Kreis
StAbw	Standardabweichung
TEG	Teileigentum
TEUR	Tausend Euro
UK	Umrechnungskoeffizienten
WEG	Wohnungseigentum
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Erläuterungen/Definitionen

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Arithmetischer Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
Median	Der Wert, der genau in der Mitte einer geordneten Datenreihe liegt

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 - dem Vorgänger des heutigen Baugesetzbuches - eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) - in der jeweils zum Stichtag gültigen Fassung - zugrunde.

Für den Bereich des Landes NRW besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW, eingerichtet.

1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der **örtliche Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von Immobilienrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonstigen nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW (www.boris.nrw.de)
Datensammlung und Auswertung von außergewöhnlichen Kaufverträgen, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt anfallen

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden folgende Arbeiten:

- Einrichtung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Gutachten und Zustandsfeststellungen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung der Immobilienrichtwertermittlung
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, der Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts
- Vorbereitende Arbeiten für das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Daneben ist die Geschäftsstelle zuständig für:

- die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte
- die Abgabe von Marktberichten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Arbeiten über die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dasselbe gilt für Enteignungsbeschlüsse, Umlegungsbeschlüsse, Zwangsversteigerungszuschläge u.ä.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt; personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebögen an Verkäufer/Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus derselben Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung ermittelte Daten.

1.3 Besetzung des örtlichen Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied:

- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsoberrat

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

- Dipl.-Geogr. Anja Klein
- Dipl.-Ing. Manfred Kühne, Kreisvermessungsoberrat a. D.
- Dipl.-Ing. Annette Lombard, Städt. Vermessungsdirektorin
- Dipl.-Ing. Bertram Stiel, Kreisvermessungsoberrat
- Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

Weitere Mitglieder:

- Dipl.-Ing. Thomas Borowski, Öb VermIng
- Dipl.-Ing. Sebastian Drießen, Sachverständiger
- Josef Göttlicher, Bautechniker
- Dipl.-Ing. Barbara Guckelsberger, Techn. Beigeordnete a.D.
- Dr.-Ing. Björn Haack, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Ulrich Homa, Sachverständiger
- Dipl.-SV (DIA), Martin Kausch, Immobilienmakler, MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Sachverständiger
- Assessor-Jur. Christoph Könen, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Uwe Kuhn, CIS HypZert F
- Dipl.-Ing. Eva Langendonk, Öb VermIng
- Filippo Mannella, Sachverständiger (TÜV) und Immobilienmakler
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Verena Narres, geprüfte Betriebswirtin (HwO), CIS HypZert F
- RA Konstantin Pauly, MBA (WHU) - Geschäftsführer KlimaHumus GmbH
- Dr. forest. Nils Redde, Sachverständiger
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Sachverständiger
- Dipl.-SV (DIA), Stephanie Schäfer, Öbuv Sachverständige, MRICS
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Öbuv Sachverständiger
- Dipl. Ing. Lucas Schult, Öb VermIng, MRICS
- Oliver Stockhausen, Immobilienkaufmann und Immobilienmakler
- Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger, MRICS

Besondere Mitglieder:

- Dipl.-Fw. Sabine Guillén Suárez, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Ing. Anneliese Huitenga, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Fw. Irene Koczy, Finanzamt Sankt Augustin
- Simone Hinterkeuser, Regierungsrätin, Finanzamt Sankt Augustin

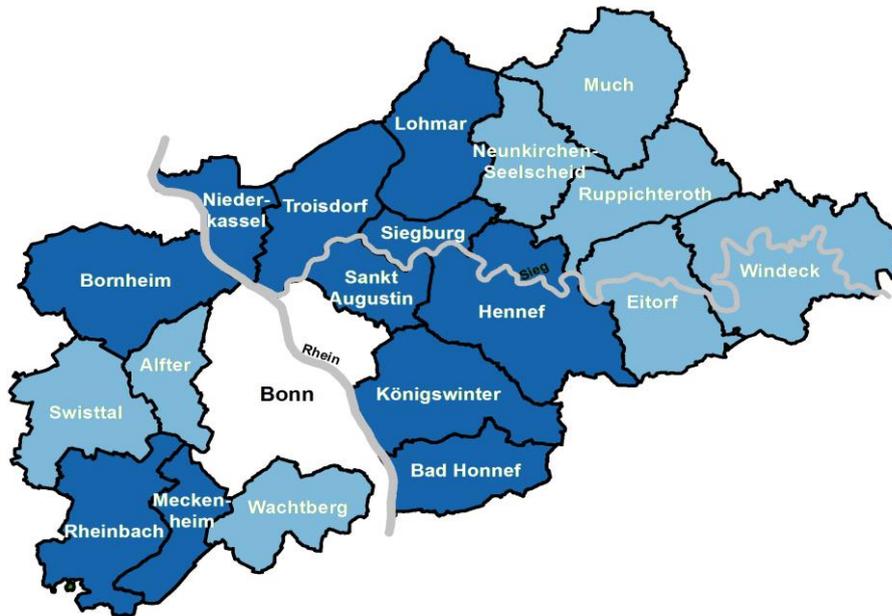
1.4 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf umfasst das gesamte Gebiet des Rhein-Sieg-Kreises.

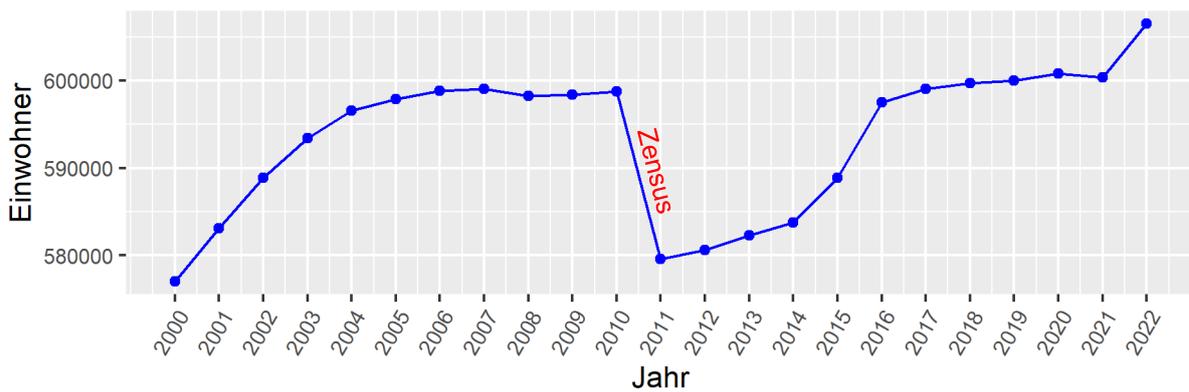
Die Fläche des Rhein-Sieg-Kreises beträgt rd. 1.154 km².

Hier leben etwa 606.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 170 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1.760 EW/km² in der Stadt Siegburg.



Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises



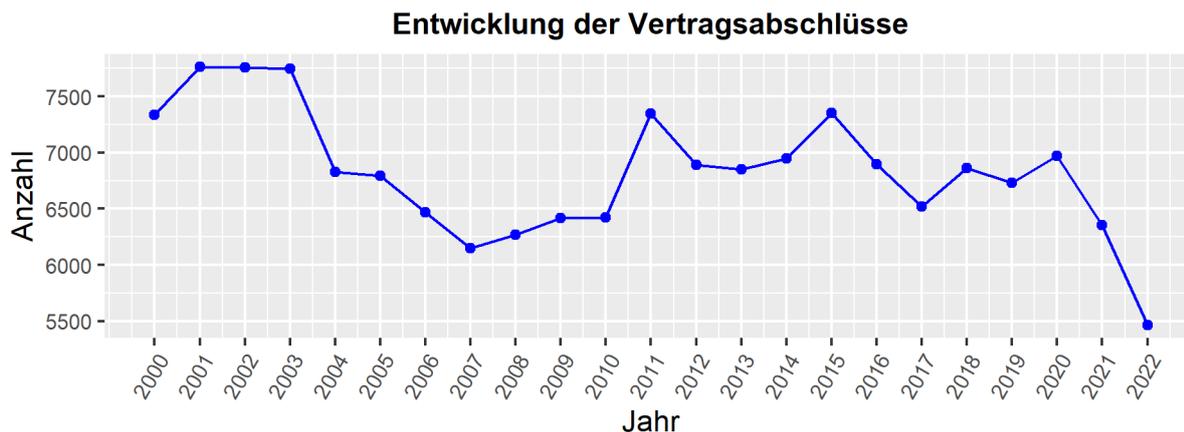
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022) für den Geschäftsbereich 5.463 Vertragsabschlüsse über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Im Vergleich zum Berichtsjahr 2021 sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.354 auf 5.463. Der Geldumsatz sank um ca. 14 % von 2,26 Milliarden Euro auf 1,95 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um ca. 7 % auf rund 887 ha.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere Objekte übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2022 für den Geschäftsbereich 5.851 Objekte (2021: 6.616).

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 20 Erbbaurechte bestellt (2021 waren es 38). 31 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen (2021 waren es 23). Es handelt sich hierbei um 20 bebaute Grundstücke (2021: 14), 2 Eigentumswohnungen (2021: 5), 2 Baulandgrundstücke (2021: 0), 6 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2021: 2) und 1 sonstiges Versteigerungsobjekt (2021: 2).



Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Berichtszeitraum 2022 und stellen Durchschnittswerte dar. Unterjährige Veränderungen werden evtl. nicht abgebildet.

2.1 Unbebaute Grundstücke

Durchschnittliche Preisentwicklung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhäuser) + 9,3 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) + 0,0 %

Die Entwicklung der Bodenpreise einzelner Städte und Gemeinden finden sich unter Punkt 4.6.5 (Bodenpreisindexreihen).

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 4.1)

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lag die Verkaufszahl mit 47,5 % unter der des Vorjahres. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 49,3 %

Geldumsatz: - 44,3 %.

Gewerbliche Grundstücke (siehe Kapitel 4.2)

Bei den Baugrundstücken für Gewerbe- und Industrieobjekte im Rhein-Sieg-Kreis lag die Verkaufszahl mit 41,5 % unter der des Vorjahres. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 42,8 %

Geldumsatz: - 46,0 %.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Kapitel 4.3)

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Steigerung der Verkaufszahlen von ca. 14,9 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 32,0 %

Geldumsatz: + 53,3 %.

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Rückgang der Verkaufszahl von ca. 7,3 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 14,0 %

Geldumsatz: - 29,9 %.

2.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 5.1)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sank die Verkaufszahl um ca. 14,5 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 20,9 %

Geldumsatz: - 10,8 %.

Mehrfamilienhäuser (siehe Kapitel 5.2)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sank die Anzahl der Verkäufe um ca. 34,4 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 35,9 %

Geldumsatz: - 49,8 %.

Gewerbe- und Industrieobjekte (siehe Kapitel 5.3)

Im Bereich der Gewerbe- und Industrieobjekte sank die Anzahl der Verkäufe um ca. 18,6 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 26,0 %

Geldumsatz: + 74,0 %.

Wohnungseigentum (siehe Kapitel 6.1)

Im Marktsegment für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Anzahl: - 19,9 %

Geldumsatz: - 21,4 %.

Hinweis: Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

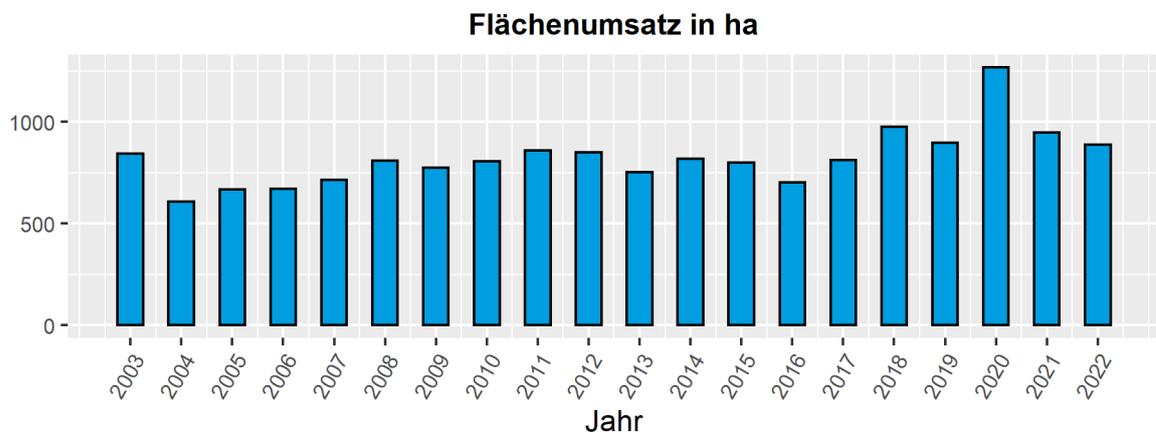
3 Umsätze

3.1 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **887,1 ha Grund und Boden (2021: 949,1 ha)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **9,2 ha (2021: 5,6 ha)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 1 % (2021: unter 1 %) am Gesamtflächenumsatz.

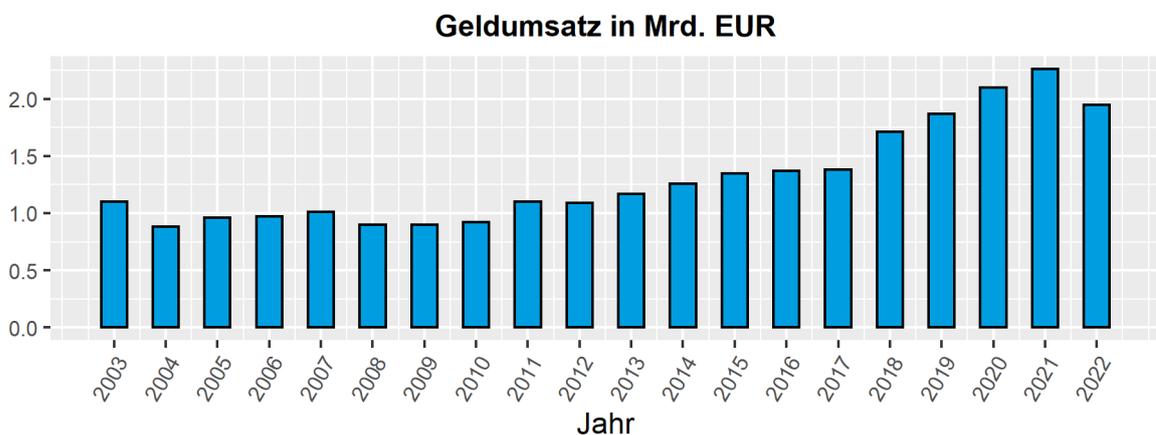


3.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1,95 Mrd. EUR (2021: 2,26 Mrd. EUR)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, ein Geldumsatz von **5,8 Mio. EUR (2021: 6,8 Mio. EUR)**.

Das entspricht einem Anteil von unter 1 % (2021: unter 1 %) am Gesamtgeldumsatz.



3.3 Gesamtumsatz

Die nachfolgende Tabelle und Grafik beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge. Auch die Übertragung einzelner Großobjekte, die für den hiesigen Grundstücksmarkt untypisch sind, und sonstige durch ungewöhnliche oder persönliche Umstände beeinflusste Verträge sind in diesen Zahlen enthalten.

Die vorgenannten **Sonderfälle** sind in der Tabelle und in der Grafik jeweils in den Spalten "**Sonstige**" zusammengefasst.

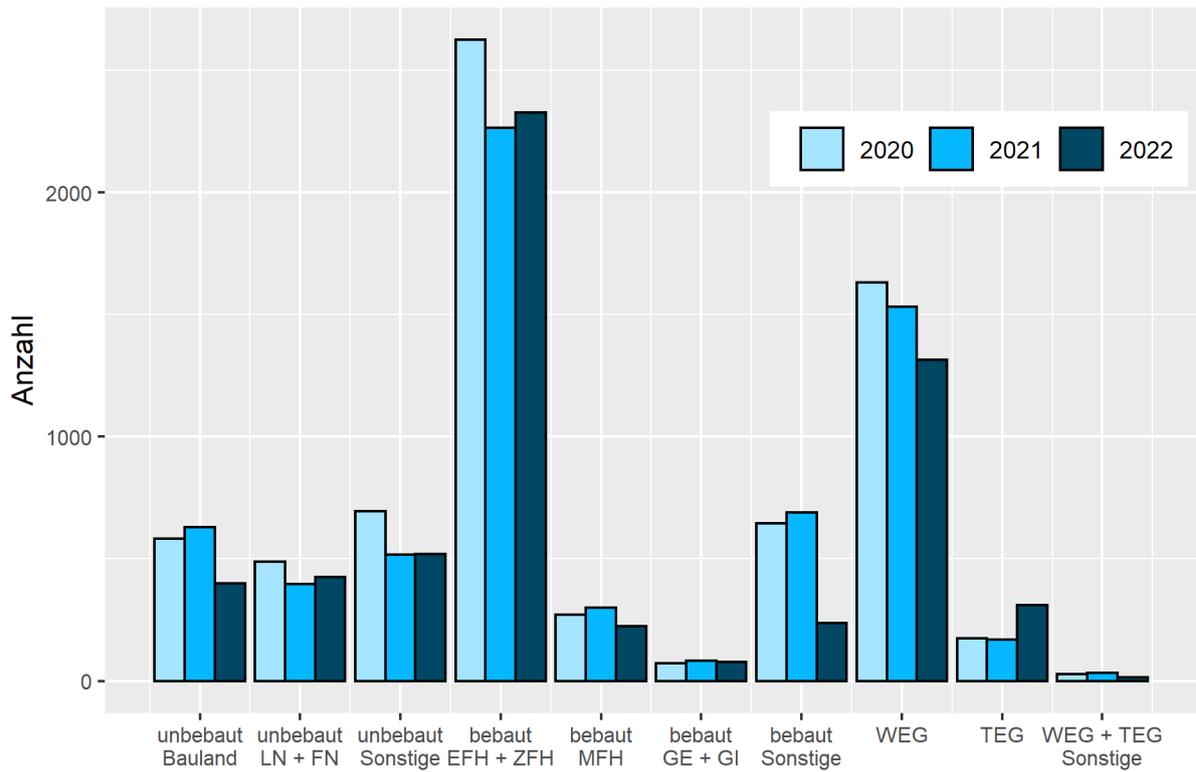
Anzahl unbebauter Objekte				
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige	Summe
2020	581	487	695	1.763
2021	629	396	518	1.543
2022	399	426	519	1.344

Anzahl bebauter Objekte					
Jahr	EFH + ZFH	MFH	GE + GI	Sonstige	Summe
2020	2.625	272	73	644	3.614
2021	2.266	300	83	690	3.339
2022	2.328	225	78	236	2.867

Anzahl Wohnungs- und Teileigentumsobjekte				
Jahr	WEG	TEG	Sonstige	Summe
2020	1.632	174	27	1.833
2021	1.532	170	32	1.734
2022	1.315	310	15	1.640

Gesamtanzahl	
Jahr	Gesamtsumme
2020	7.210
2021	6.616
2022	5.851

Verteilung der Kaufobjekte in den einzelnen Teilmärkten



4 Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte (siehe Kapitel 4.6) können kostenfrei im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden.

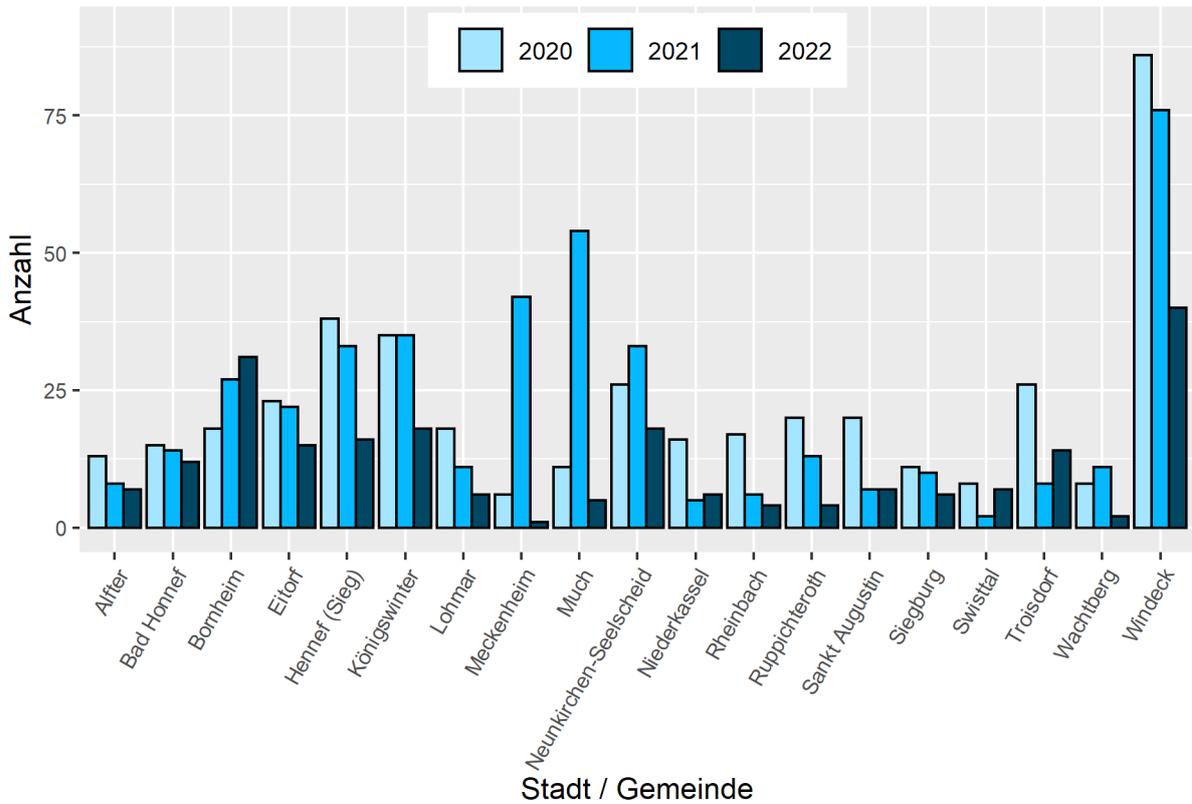
Weitere Informationen über unbebaute Grundstücke wie z.B. Zusammenstellungen über Bauerwartungs- und Rohbauland, sonstige unbebaute Grundstücke, Bodenrichtwertübersichten, Indexreihen sowie Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind in den Kapiteln 4.1 bis 4.6 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

4.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)

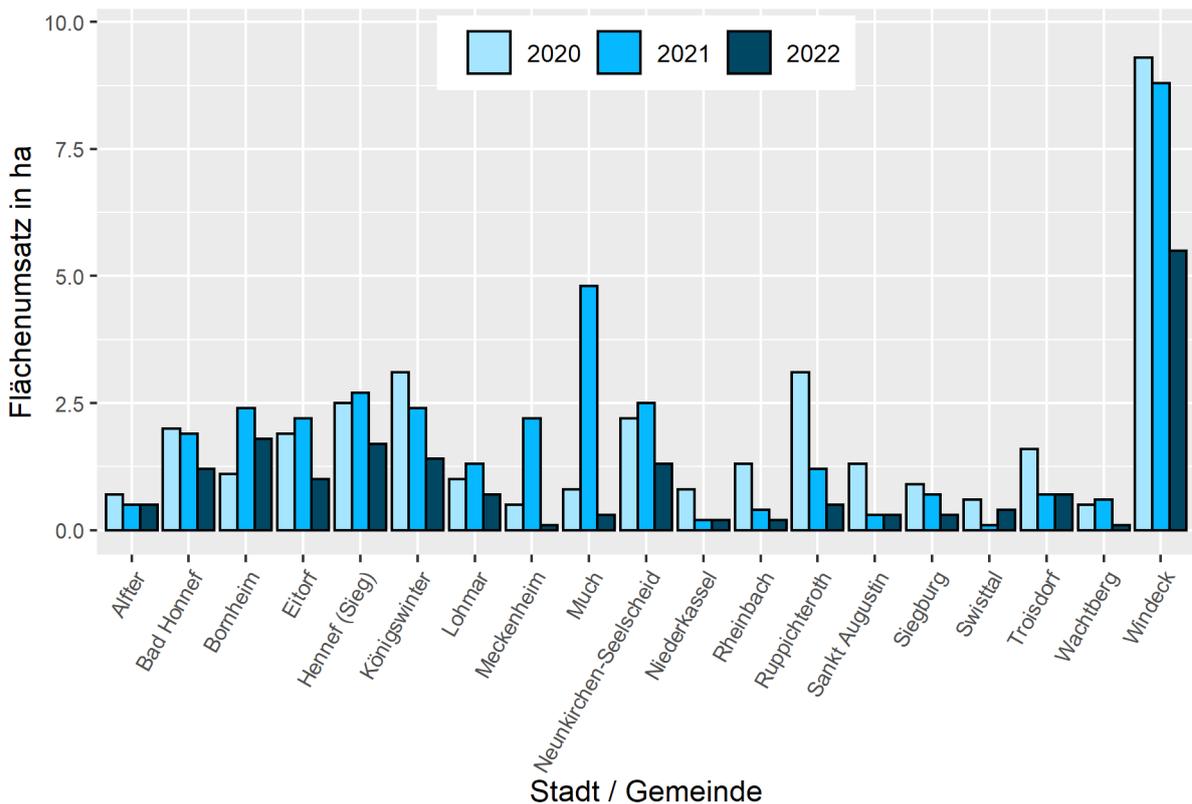
Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	13	8	7	0,7	0,5	0,5	3.290	2.338	1.679
Bad Honnef	15	14	12	2,0	1,9	1,2	6.586	4.564	2.972
Bornheim	18	27	31	1,1	2,4	1,8	4.011	9.238	7.777
Eitorf	23	22	15	1,9	2,2	1,0	2.620	2.870	1.649
Hennef (Sieg)	38	33	16	2,5	2,7	1,7	7.201	6.307	3.337
Königswinter	35	35	18	3,1	2,4	1,4	9.267	8.817	5.194
Lohmar	18	11	6	1,0	1,3	0,7	2.456	5.852	2.846
Meckenheim	6	42	1	0,5	2,2	*	1.419	6.305	*
Much	11	54	5	0,8	4,8	0,3	1.192	9.584	892
Neunkirchen-Seelscheid	26	33	18	2,2	2,5	1,3	3.980	5.236	3.227
Niederkassel	16	5	6	0,8	0,2	0,2	3.653	1.416	1.533
Rheinbach	17	6	4	1,3	0,4	0,2	3.049	1.294	796
Ruppichteroth	20	13	4	3,1	1,2	0,5	2.040	2.066	278
Sankt Augustin	20	7	7	1,3	0,3	0,3	5.283	1.371	1.909
Siegburg	11	10	6	0,9	0,7	0,3	4.928	4.207	2.060
Swisttal	8	2	7	0,6	*	0,4	1.360	*	1.757
Troisdorf	26	8	14	1,6	0,7	0,7	6.168	2.965	3.964
Wachtberg	8	11	2	0,5	0,6	*	1.895	3.241	*
Windeck	86	76	40	9,3	8,8	5,5	4.559	5.115	3.800
insgesamt	415	417	219	35,2	35,9	18,2	74.957	83.331	46.415
Veränderung zum Vorjahr		0 %	-47 %		2 %	-49 %		11 %	-44 %

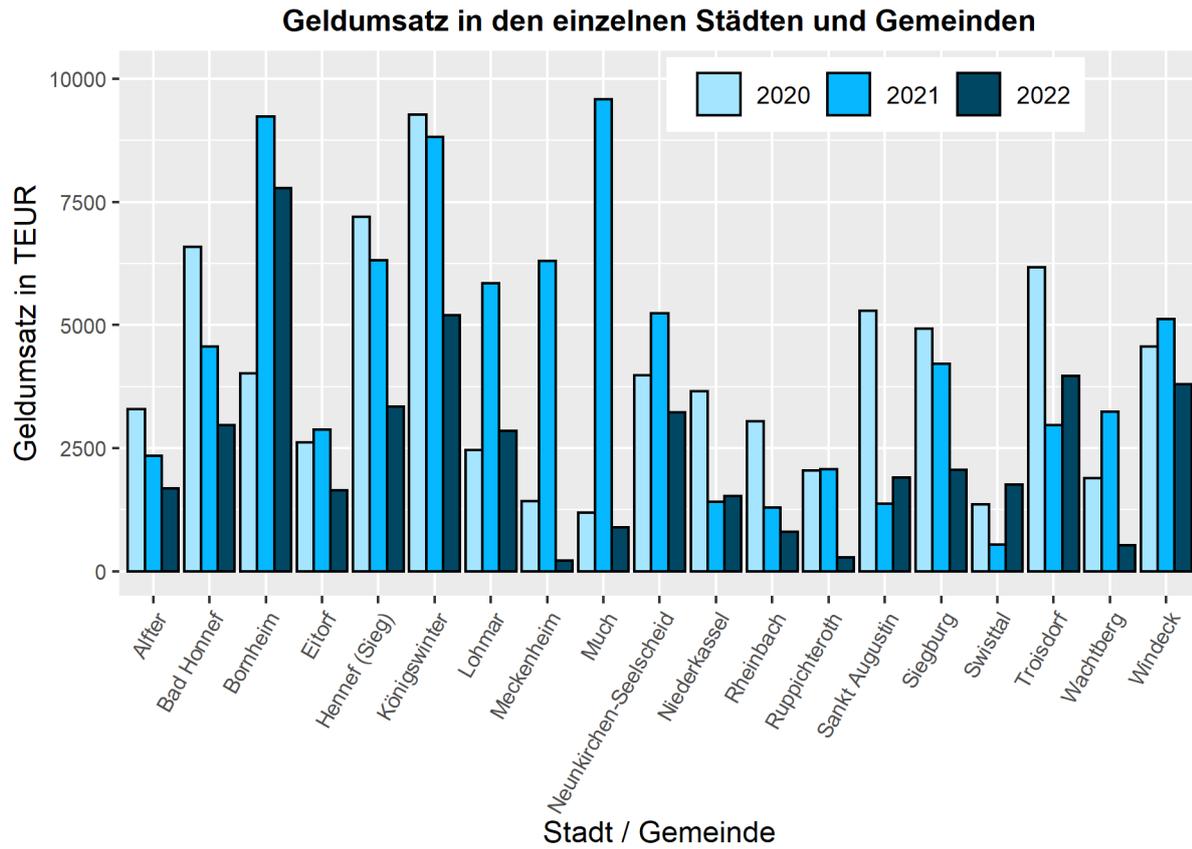
Grafiken zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden





4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	4	4	2	1,0	0,6	*	1.090	702	*
Bad Honnef	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Bornheim	4	9	1	2,4	4,9	*	2.219	5.512	*
Eitorf	3	3	2	0,9	1,4	*	484	1.168	*
Hennef (Sieg)	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Königswinter	5	1	1	1,3	*	*	882	*	*
Lohmar	0	4	0	-	0,9	-	-	1.203	-
Meckenheim	2	2	0	*	*	-	*	*	-
Much	4	0	1	0,5	-	*	410	-	*
Neunkirchen-Seelscheid	1	0	0	*	-	-	*	-	-
Niederkassel	0	0	1	-	-	*	-	-	*
Rheinbach	9	10	10	2,8	4,8	2,5	2.211	4.872	2.777
Ruppichteroth	1	0	0	*	-	-	*	-	-
Sankt Augustin	1	0	0	*	-	-	*	-	-
Siegburg	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Swisttal	2	1	1	*	*	*	*	*	*
Troisdorf	3	3	3	2,9	2,0	1,6	4.249	4.908	3.299
Wachtberg	0	2	1	-	*	*	-	*	*
Windeck	0	0	0	-	-	-	-	-	-
insgesamt	41	41	24	14,2	15,9	9,1	13.858	20.233	10.933
Veränderung zum Vorjahr		0 %	-41 %		12 %	-43 %		46 %	-46 %

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	11	10	11	6,4	2,1	2,9	341	146	263
Bad Honnef	1	3	3	*	5,6	2,8	*	121	54
Bornheim	24	16	32	12,0	24,7	14,6	1.006	2.570	1.284
Eitorf	4	7	6	3,6	3,8	8,6	54	56	111
Hennef (Sieg)	15	12	16	9,5	18,2	23,5	242	400	765
Königswinter	11	11	6	6,4	7,3	4,2	168	185	97
Lohmar	11	4	3	16,4	19,5	3,0	441	224	64
Meckenheim	6	4	3	9,2	2,9	1,8	424	323	143
Much	16	9	12	27,0	9,5	20,9	490	142	355
Neunkirchen-Seelscheid	8	10	16	8,3	8,7	39,3	206	297	939
Niederkassel	9	7	2	8,0	5,4	*	1.150	607	*
Rheinbach	22	6	8	43,5	6,4	21,3	1.865	347	1.499
Ruppichteroth	9	5	11	9,8	9,0	6,2	149	195	228
Sankt Augustin	2	4	4	*	4,7	0,9	*	171	23
Siegburg	2	0	0	*	-	-	*	-	-
Swisttal	12	12	7	26,2	11,8	18,4	1.762	1.108	3.937
Troisdorf	7	5	3	6,8	2,7	6,5	533	292	884
Wachtberg	9	14	13	15,5	6,0	6,8	975	363	644
Windeck	18	9	14	23,6	8,1	23,6	231	75	260
insgesamt	197	148	170	252,2	156,4	206,4	11.296	7.622	11.681
Veränderung zum Vorjahr		-25 %	15 %		-38 %	32 %		-33 %	53 %

Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	8	9	11	1,9	3,8	5,9	18	50	95
Bad Honnef	11	4	2	4,0	2,5	*	41	34	*
Bornheim	7	4	5	3,0	8,5	1,7	72	111	17
Eitorf	17	11	13	10,1	6,3	13,0	113	56	116
Hennef (Sieg)	19	15	17	15,6	8,6	11,1	143	134	127
Königswinter	6	6	3	2,5	1,7	1,3	31	27	15
Lohmar	5	4	4	5,2	16,5	2,6	48	128	30
Meckenheim	0	3	0	-	1,8	-	-	33	-
Much	11	15	13	20,6	14,4	14,1	233	227	110
Neunkirchen-Seelscheid	6	4	6	5,3	1,6	8,6	72	30	93
Niederkassel	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	3	3	1	3,0	2,0	*	21	34	*
Ruppichteroth	10	11	7	7,4	19,3	9,6	77	237	75
Sankt Augustin	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Siegburg	2	3	0	*	0,8	-	*	22	-
Swisttal	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	4	3	3	1,4	0,7	0,6	15	9	13
Windeck	23	15	17	29,6	15,1	18,4	277	146	188
insgesamt	132	110	102	206,9	103,6	89,1	2.924	1.278	896
Veränderung zum Vorjahr		-17 %	-7 %		-50 %	-14 %		-56 %	-30 %

Hinweis: Die hohen Abweichungen in 2020 gegenüber dem Vorjahr sind auf einen Kaufvertrag in der Stadt Siegburg zurückzuführen.

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Zur Qualifizierung von Grundstücken enthält der § 3 ImmoWertV die Klassifizierungen von Entwicklungsstufen. Die Entwicklungsstufen eines Grundstücks sind wie folgt definiert:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind nach § 3 (1) ImmoWertV Flächen, die ohne Bauerwartung, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (siehe Kapitel 4.3).

Bauerwartungsland sind nach § 3 (2) ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2021 bis 2022 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Werte der Preisspanne sind angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren Bodenrichtwert.

Bauerwartungsland

Nutzungsart	Anzahl	Min	Max	Mittelwert	StAbw	Median
individueller Wohnungsbau	46	5 %	80 %	25 %	16 %	25 %
Gewerbebebauung	23	5 %	65 %	30 %	15 %	30 %

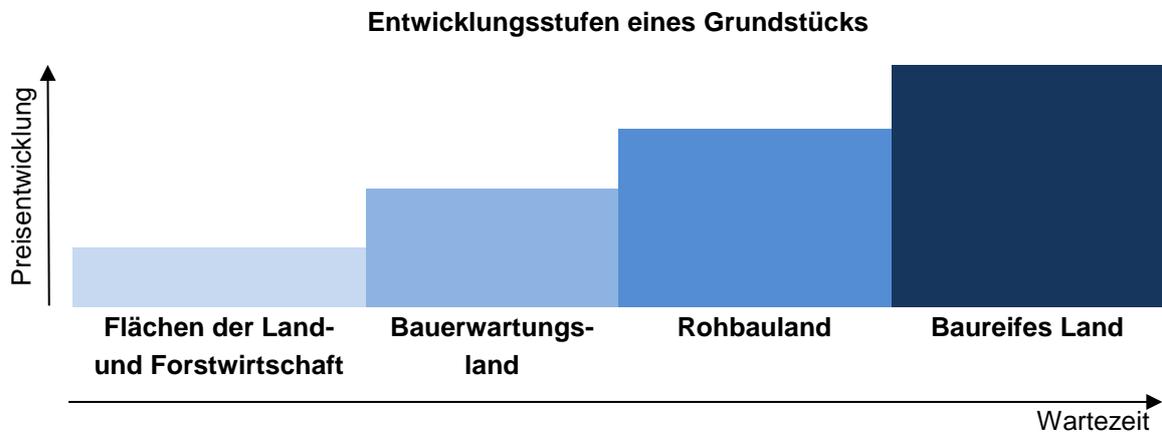
Rohbauland sind nach § 3 (3) ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2021 bis 2022 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Werte der Preisspanne sind angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren Bodenrichtwert.

Rohbauland

Nutzungsart	Anzahl	Min	Max	Mittelwert	StAbw	Median
individueller Wohnungsbau	27	15 %	100 %	50 %	22 %	45 %
Gewerbebebauung	4	15 %	50 %	40 %	17 %	50 %

Baureifes Land sind nach § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (siehe Kapitel 4.6).



Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungsstand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein allgemein gültiger Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes vom Bodenrichtwert für baureifes Land abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne.

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Sonstige Flächen nach § 3 (5) ImmoWertV sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach § 3 (1 – 4) ImmoWertV zuordnen lassen.

4.5.1 Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 (2) Baugesetzbuch)

Nach § 35 (2) BauGB können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Der Gutachterausschuss hat 13 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2019 bis 2022 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 1.400 m² groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstücksgröße (500 m² bis 700 m²) zugrunde gelegt. Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde ein üblicher Bodenwert von ortsnahen Agrarlandflächen angehalten.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für unbebaute Flächen im Außenbereich keine Wertunterschiede vom nächstgelegenen vergleichbaren Bodenrichtwert feststellbar sind.

4.5.2 Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten

Der Gutachterausschuss hat 22 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2019 bis 2022 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 1.300 m² und 20.000 m² groß und liegen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Käuferkreis derartiger Grundstücke besteht überwiegend aus der öffentlichen Hand. Als Vergleichsobjekt wurden die Rahmenwerte aus der Land- und Forstwirtschaft bzw. der jeweilige vergleichbare Bodenrichtwert herangezogen.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlichen Gebieten im Durchschnitt das

1,0 bis 2,4-fache (Median rund 1,5-fach)

von den vergleichbaren Rahmenwerten bzw. Bodenrichtwerten aus land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (inklusive Aufwuchs) gezahlt wurden. Die einzelnen Kaufpreise sind dabei von unterschiedlichen Einflussfaktoren abhängig.

4.5.3 Arrondierungsflächen

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2022 für unselbständige Teilflächen (Arrondierungen) wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

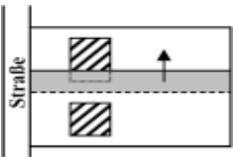
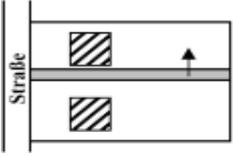
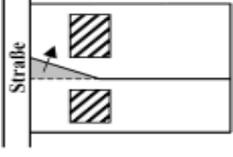
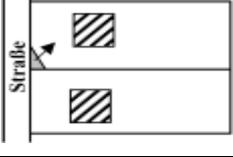
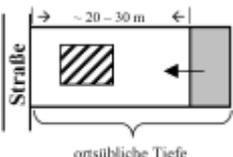
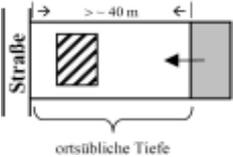
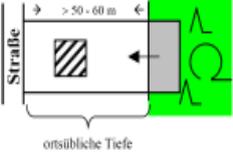
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Rückübertragung von Verkehrsflächen
5. Private Erschließungsflächen

Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf einen bestimmten Personenkreis (Nachbarn), um beispielsweise die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks oder einen ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern.

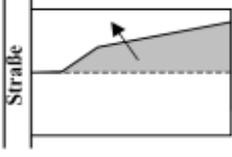
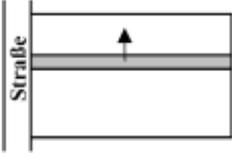
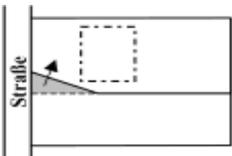
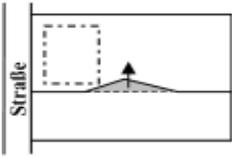
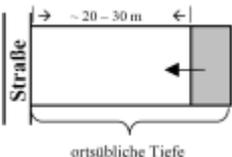
Beim freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage.

Die in den Kaufverträgen vereinbarten Bodenpreise pro Quadratmeter wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert für Baugrundstücke gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Werte vom jeweiligen Bodenrichtwert (Beispiel zu 1 a: angenommener Bodenrichtwert = 400 EUR/m² x 70 % = 280 EUR/m² als Wert der Arrondierungsfläche). Aufgrund der großen Streuung innerhalb der berücksichtigten Kaufpreise wird in den folgenden Tabellen auch der Median abgebildet.

1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken

Art der unselbständigen Teilfläche		Anzahl	Mittel (StAbw) Median	Skizze
1 a)	zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	14	70 % (37 %) 85 %	
1 b)	baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	38	65 % (32 %) 60 %	
1 c)	seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	39	60 % (33 %) 55 %	
1 d)	unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	62	55 % (34 %) 50 %	
1 e)	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	39	45 % (31 %) 45 %	
1 f)	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	114	35 % (29 %) 30 %	
1 g)	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	21	15 % (18 %) 10 %	

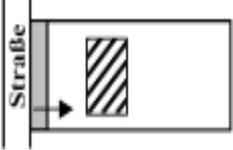
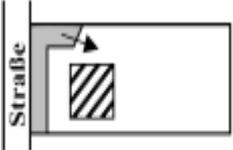
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel (StAbw) Median	Skizze
2 a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	12	65 % (37 %) 80 %	
2 b) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	36	60 % (30 %) 55 %	
2 c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als zukünftigen Stellplatz nutzbare Flächen bei ausreichender Vorfläche (Arrondierungsfläche fällt nicht ins Baufenster bzw. in die benötigte Abstandsfläche); Arrondierungsfläche ist eine eigenständig nutzbare Teilfläche	9	75 % (37%) 90 %	
2 d) unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche (z.B. zur Erreichung eines besseren Zuschnitts); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	9	60 % (33 %) 70 %	
2 e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen; Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	11	35 % (40 %) 25 %	

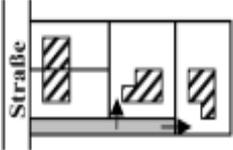
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel (StAbw) Median	Skizze
3 a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	60	55 % (36 %) 65 %	
3 b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	83	25 % (30 %) 15 %	

4. Rückübertragung Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche		Anzahl	Mittel (StAbw) Median	Skizze
4 a)	unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	44	35 % (31 %) 20 %	
4 b)	größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	14	45 % (35 %) 40 %	
4 c)	Teilflächen bei noch unbebauten Grundstücken (Vergrößerung des Baulandes)	14	55 % (35 %) 50 %	

5. Private Erschließungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche		Anzahl	Mittel (StAbw) Median	Skizze
5 a)	Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	10	55 % (31 %) 55%	

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 31. März jedes Jahres, bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres, ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Geschäftsstelle erteilt auch mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese maßgebenden Merkmale werden teilweise zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und/oder Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstücksfläche,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand,
- land- oder forstwirtschaftliche Nutzung.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (Abteilung Geobasis NRW) an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen Überblick über den Markt unbebauter Grundstücke verschaffen.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de

können Bodenrichtwerte eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden.

4.6.3 Bodenrichtwertübersichten

Gebietstypische Bodenrichtwerte in EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023 (erschließungsbeitragsfrei)

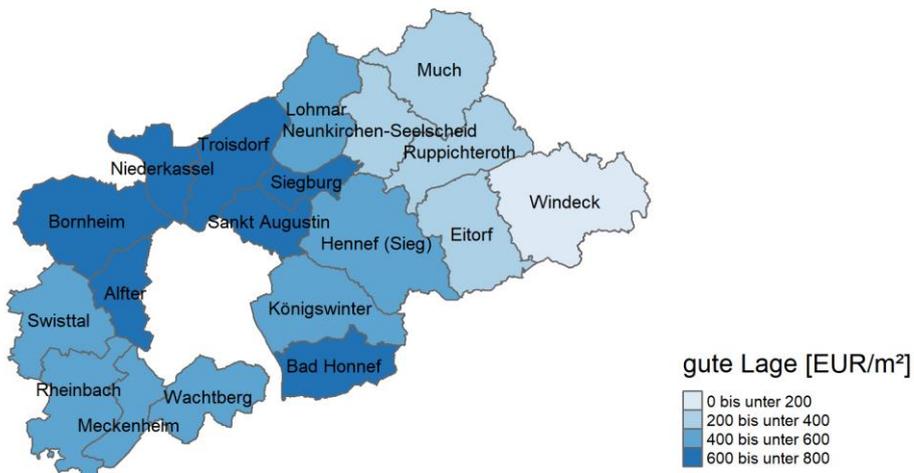
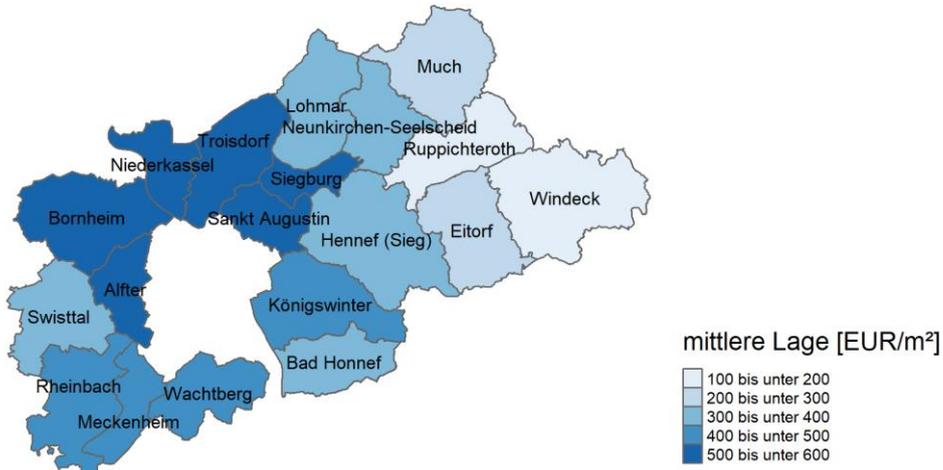
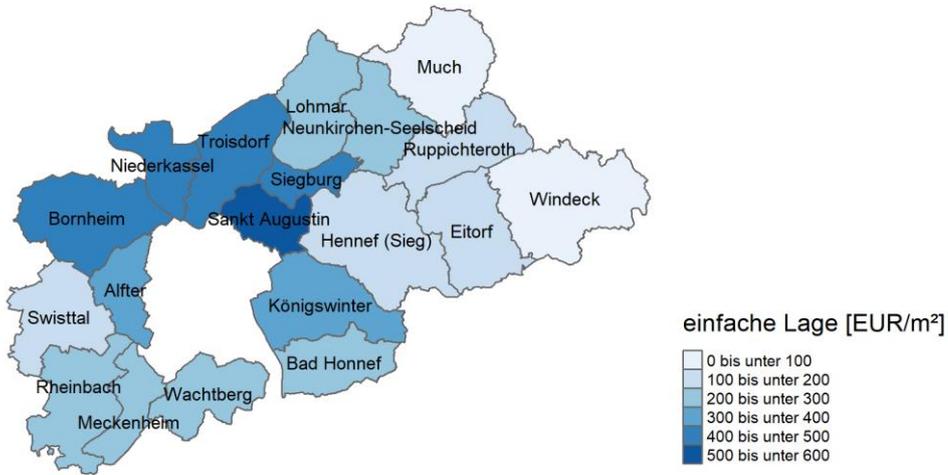
Baugrundstücke für Wohnbauflächen

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben hat der Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die Bodenrichtwertübersichten soll lediglich das durchschnittliche Preisniveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte Wertermittlungen können die Bodenrichtwertübersichten nicht herangezogen werden. Hierzu wird auf die Internetseite www.boris.nrw.de verwiesen.

Gemeinde/Stadt	gute Lage in EUR/m²	mittlere Lage in EUR/m²	einfache Lage in EUR/m²
Alfter	600	580	390
Bad Honnef	760	330	210
Bornheim	600	510	410
Eitorf	360	230	120
Hennef (Sieg)	530	390	155
Königswinter	590	400	300
Lohmar	410	370	280
Meckenheim	510	450	290
Much	330	225	95
Neunkirchen-Seelscheid	370	330	240
Niederkassel	700	590	470
Rheinbach	580	440	210
Ruppichteroth	290	160	110
Sankt Augustin	620	590	550
Siegburg	720	550	400
Swisttal	500	390	170
Troisdorf	620	540	480
Wachtberg	580	480	230
Windeck	120	110	60

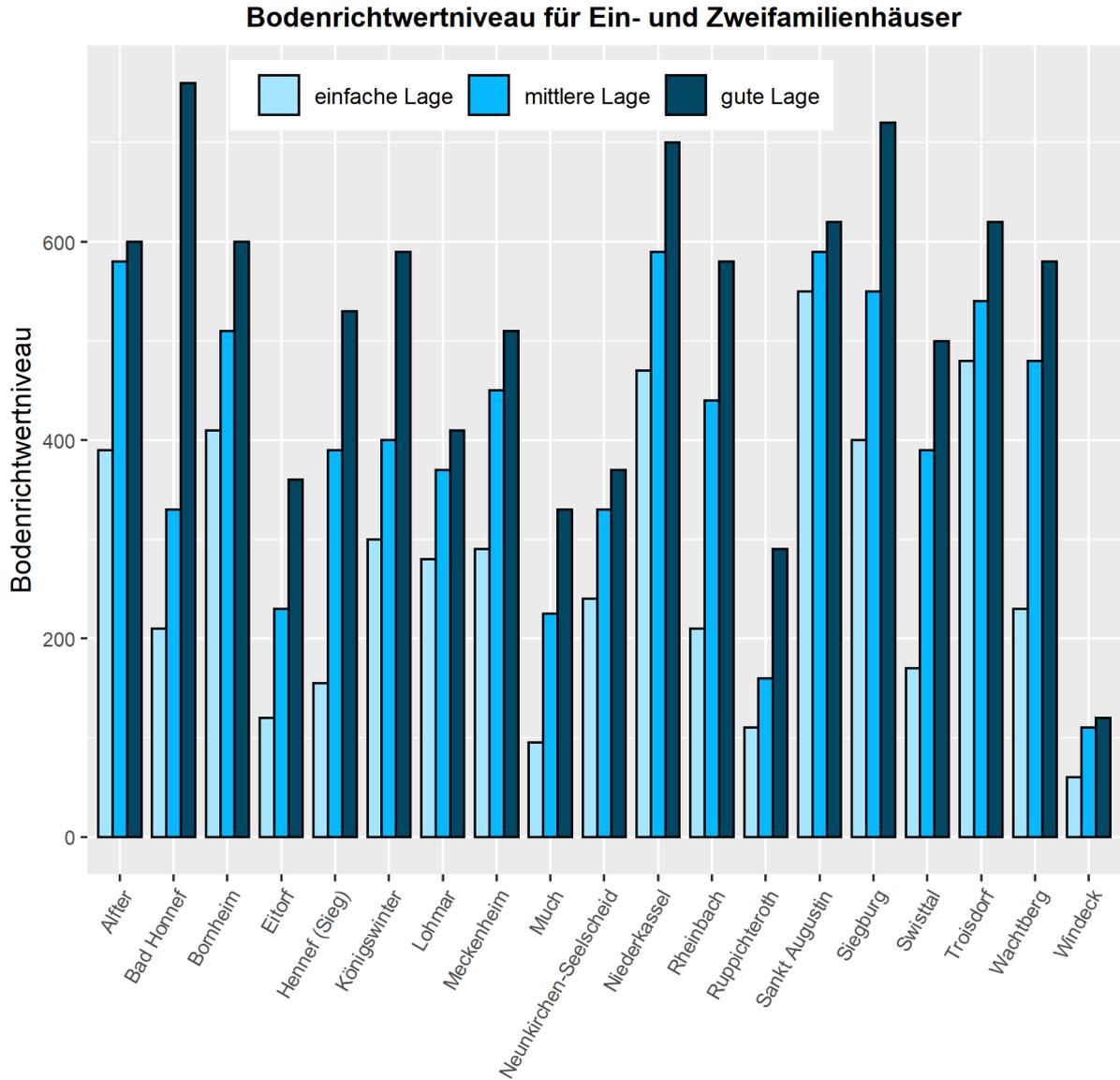
Hinweis: Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe und in unmittelbarer Nähe zum Bonner Stadtgebiet werden zum Teil wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser)



Hinweis: Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

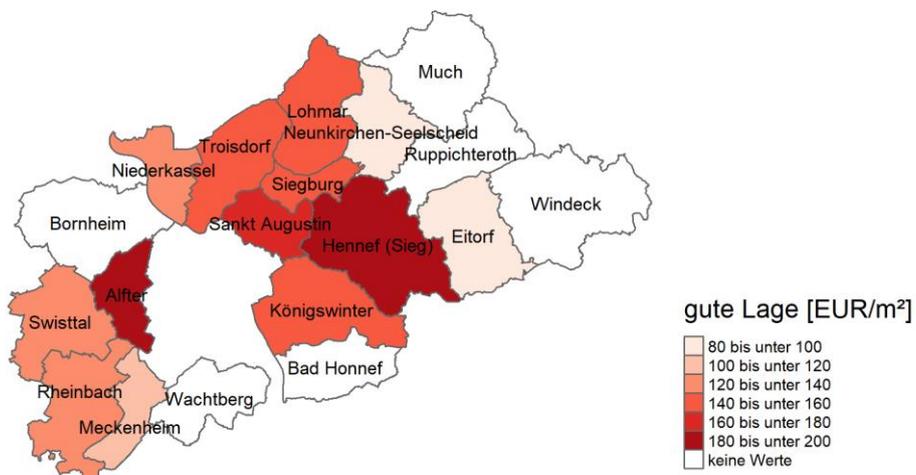
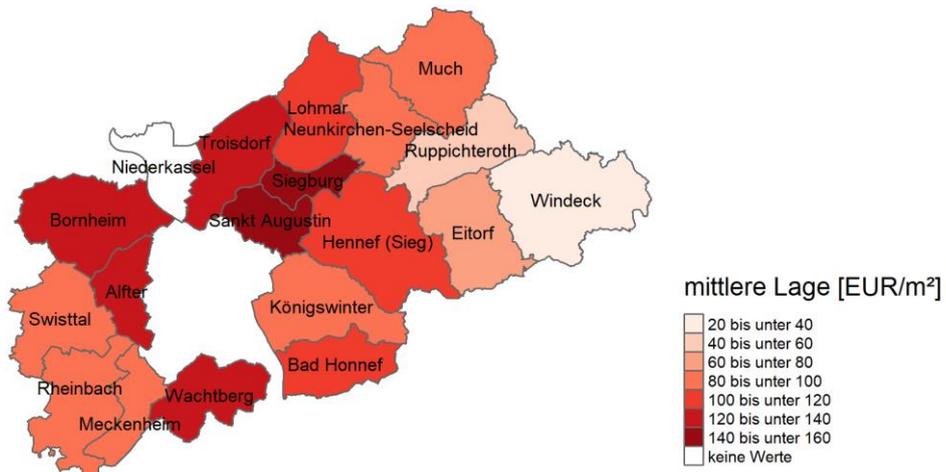
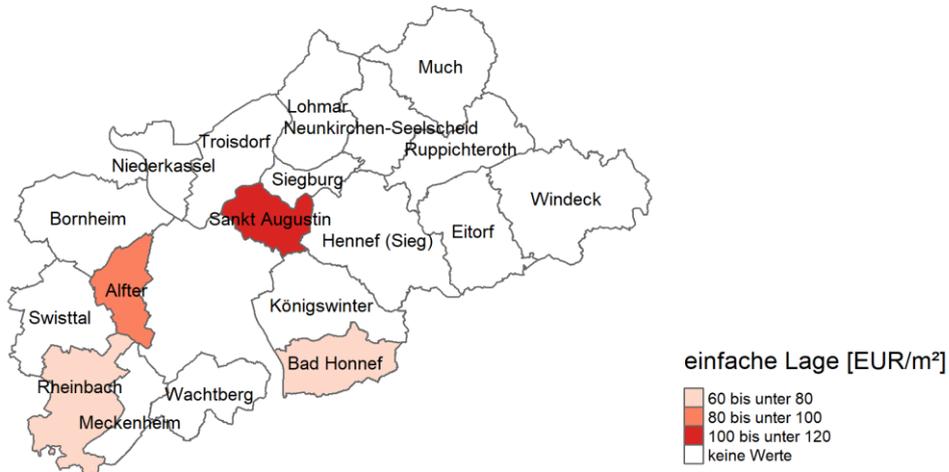


Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (erschließungsbeitragsfrei)

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben hat der Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die Bodenrichtwertübersichten soll lediglich das durchschnittliche Preisniveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte Wertermittlungen können die Bodenrichtwertübersichten nicht herangezogen werden. Hierzu wird auf die Internetseite www.boris.nrw.de verwiesen.

Gemeinde/Stadt	gute Lage in EUR/m²	mittlere Lage in EUR/m²	einfache Lage in EUR/m²
Alfter	185	125	85
Bad Honnef	-	115	60
Bornheim	-	125	-
Eitorf	85	70	-
Hennef (Sieg)	185	110	-
Königswinter	150	85	-
Lohmar	145	105	-
Meckenheim	110	80	-
Much	-	85	-
Neunkirchen-Seelscheid	85	80	-
Niederkassel	125	-	-
Rheinbach	130	85	60
Ruppichterath	-	48	-
Sankt Augustin	170	145	120
Siegburg	145	140	-
Swistal	125	80	-
Troisdorf	145	130	-
Wachtberg	-	125	-
Windeck	-	34	-

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Gewerbe und Industrie)



Hinweis: Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

Landwirtschaftliche Grundstücke

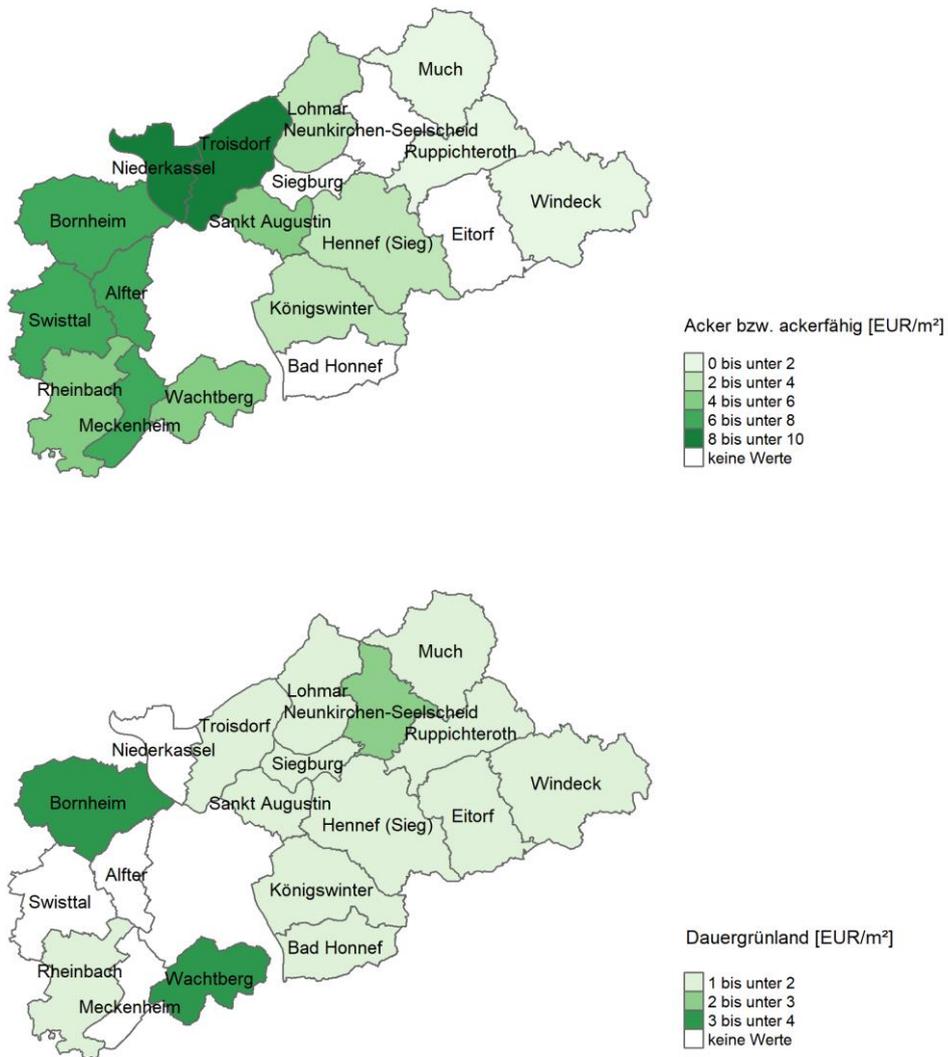
Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m² zugrunde gelegt.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwert in EUR/m ²			
	Acker bzw. ackerfähig		Dauergrünland	
	von	bis	von	bis
Alfter	6,00	7,50	-	
Bad Honnef	-		1,60	
Bornheim	6,50	7,50	3,00	
Eitorf	-		1,20	
Hennef (Sieg)	1,85	2,80	1,20	2,00
Königswinter	2,00	3,00	1,60	2,00
Lohmar		2,20		1,70
Meckenheim		6,00		-
Much	1,70	1,90	1,70	
Neunkirchen-Seelscheid		-		2,00
Niederkassel	6,90	10,00	-	
Rheinbach	2,70	6,40	1,80	
Ruppichterath		1,45		1,40
Sankt Augustin		4,80		1,90
Siegburg		-	1,50	1,70
Swisttal		6,40		-
Troisdorf	6,00	10,00	1,70	1,90
Wachtberg		4,50		4,00
Windeck		1,10		1,00

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für landwirtschaftliche Grundstücke



Hinweis: Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

Forstwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

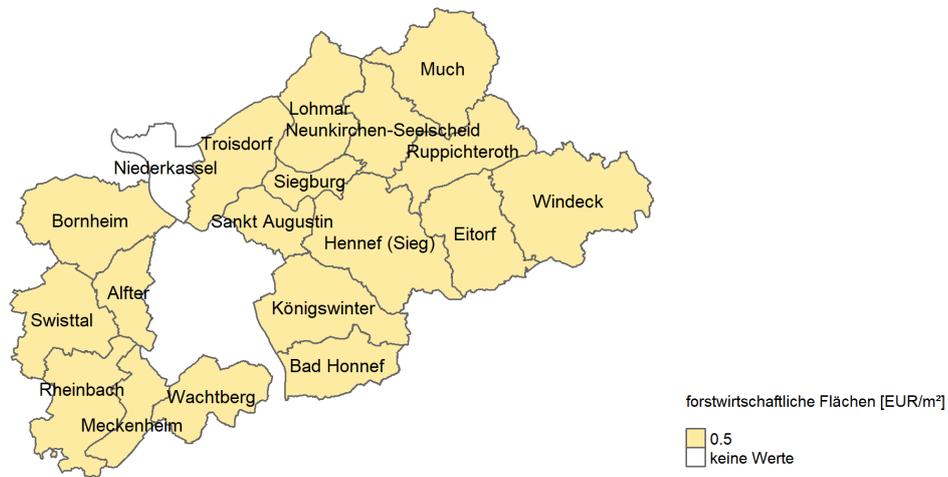
Für forstwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m² zugrunde gelegt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den reinen Bodenwert. Ein Anteil für den Aufwuchs ist nicht enthalten. Die geänderte Darstellung seit dem Grundstücksmarktbericht 2022 ist auf neue rechtliche Rahmenbedingungen zurückzuführen.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwert in EUR/m ²	
	von	bis
Alfter	0,50	
Bad Honnef	0,50	
Bornheim	0,50	
Eitorf	0,50	
Hennef (Sieg)	0,50	
Königswinter	0,50	
Lohmar	0,50	
Meckenheim	0,50	
Much	0,50	
Neunkirchen-Seelscheid	0,50	
Niederkassel	-	
Rheinbach	0,50	
Ruppichterath	0,50	
Sankt Augustin	0,50	
Siegburg	0,50	
Swistal	0,50	
Troisdorf	0,50	
Wachtberg	0,50	
Windeck	0,50	

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke



Hinweis: Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rd. 1.000 Kaufpreise aus den Jahren 2017 - 2019 zugrunde gelegt. Die Auswertung wurde anhand neuerer Kauffälle plausibilisiert und bestätigt.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind für folgende Nutzungsarten anwendbar: Wohngebiete und Dorfgebiete.

Keine Anwendung findet die Tabelle bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe Mischgebiet, Kerngebiet, Sondergebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Innenstadtlagen. Bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbereichen mit besonderen Bodenrichtwerten (Anfangs- und Endwerte) sind die ermittelten Zu- und Abschläge ebenfalls nicht anzuwenden. Es konnte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Es wurden nur Grundstücke mit regelmäßiger Grundstücksform in die Auswertung einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit ist für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nicht wertbestimmend.

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. die Lage, der Zuschnitt, die Topographie oder der Erschließungszustand müssen gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Bei den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen beim Vergleich mit dem jeweiligen Richtwertgrundstück (Durchschnittswerte) der entsprechenden Richtwertzone handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte. Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

Die Anpassungsfaktoren beziehen sich auf die Grundstücksgröße. Die Angaben zur mittleren Breite und zur mittleren Tiefe der Grundstücke erfolgen nachrichtlich und dienen lediglich der Orientierung.

Grundstücksgröße	Anzahl	Zu-/Abschlag zum Bodenrichtwert i.M.	mittlere Breite (nachrichtlich) in Meter	mittlere Tiefe (nachrichtlich) in Meter
kleiner 500 m ²	434	+ 5 %	16	27
500 - 700 m ²	381	0 %	20	31
701 - 800 m ²	215	- 5 %	23	38
größer 900 m ²	siehe Beispiele zu Grundstücken über 900 m ²			

Anwendungsbeispiel:

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 230 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage mit einem regelmäßigen Zuschnitt (Grundstücksbreite ca. 10 m, Grundstückstiefe ca. 25 m).

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 400 EUR/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung); I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 m² - rd. 700 m², erschließungs- und kanalanchlussbeitragsfrei.

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (230 m²) der Richtwert um rd. 5 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks in Höhe von 420 EUR/m².

Baugrundstücke über 900 m² sowie übertiefe und/oder überbreite Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und ggfs. gesondert zu bewerten. Dies beinhaltet Überlegungen hinsichtlich der möglichen baulichen Ausnutzung unter Abgleich mit den baurechtlichen Gegebenheiten wie Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan.

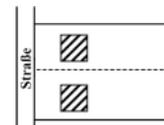
Beispiele zu Grundstücken über 900 m²:

Ausgangsgröße: Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 400 EUR/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung), I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 m² - rd. 700 m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 960 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage mit einem regelmäßigen Zuschnitt (Grundstücksbreite ca. 32 m, Grundstückstiefe ca. 30 m). Es handelt sich um Bauland.

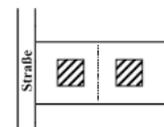
Das Bewertungsobjekt kann in mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen aufgeteilt werden. Demnach ist aufgrund der Größe der beiden (fiktiven) Baugrundstücke (2 x 480 m²) der Richtwert um rd. 5 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks für die 980 m² in Höhe von 420 EUR/m².



Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 1.200 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage (Grundstücksbreite ca. 20 m, Grundstückstiefe ca. 60 m). Es handelt sich bei einer Fläche von ca. 600 m² (20 m x 30 m) um Bauland.

Das Bewertungsobjekt kann ebenfalls in mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen aufgeteilt werden.



Die vordere, straßenseitige Teilfläche (20 m x 30 m = 600 m²) ist als „Bauland“ einzustufen. Aufgrund der Grundstücksfläche ergibt sich somit kein Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert.

Für die rückwärtige, ca. 600 m² große Restfläche ist die baurechtliche Situation zu überprüfen und entsprechend dieser Grundstücksqualität zu klassifizieren und zu bewerten.

4.6.5 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke im gesamten Rhein-Sieg-Kreis

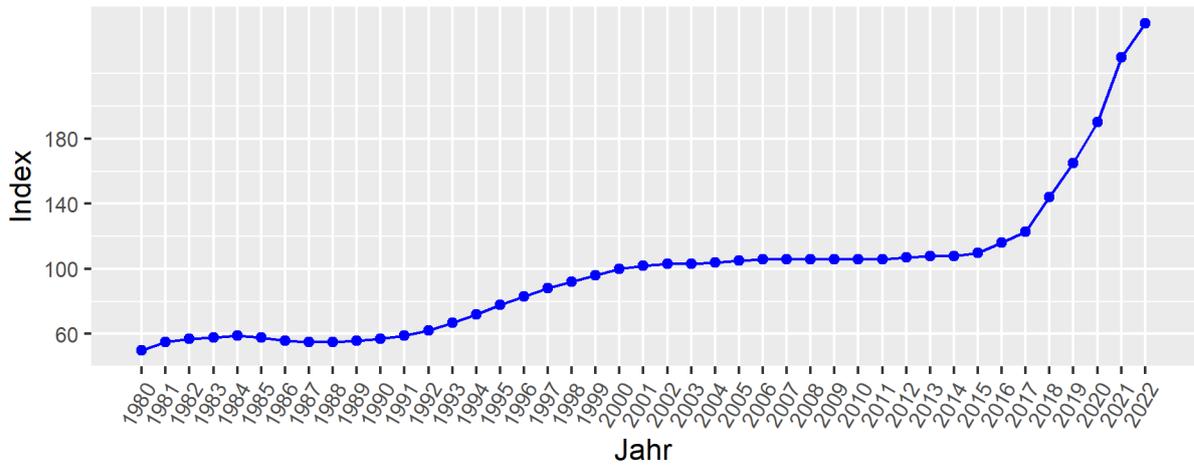
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit den Basisjahren 2000, 2015 und 2020 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. auf die einzelnen Gemeindegebiete. Sie wurden ermittelt aus den Daten vom 01.01. - 31.12. des jeweiligen Jahres. Für einzelne Bereiche innerhalb der Gemeinden können sich abweichende Indizes ergeben.

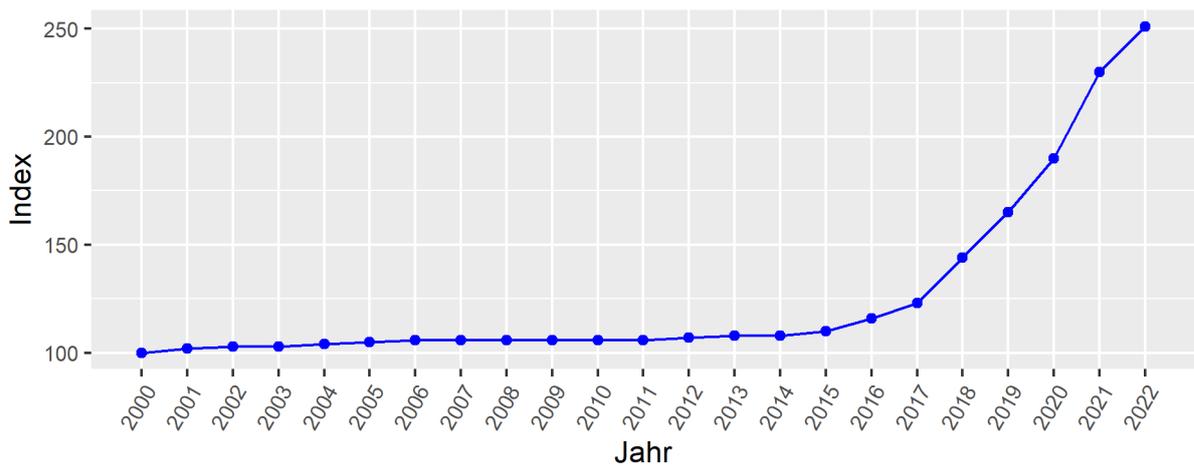
Jahr	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2015 = 100	Basisjahr 2020 = 100
2000	100		
2001	102		
2002	103		
2003	103		
2004	104		
2005	105		
2006	106		
2007	106		
2008	106		
2009	106		
2010	106		
2011	106		
2012	107		
2013	108		
2014	108		
2015	110	100	
2016	116	105	
2017	123	111	
2018	144	130	
2019	165	149	
2020	190	171	100
2021	230	207	121
2022	251	226	132

Grafiken zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

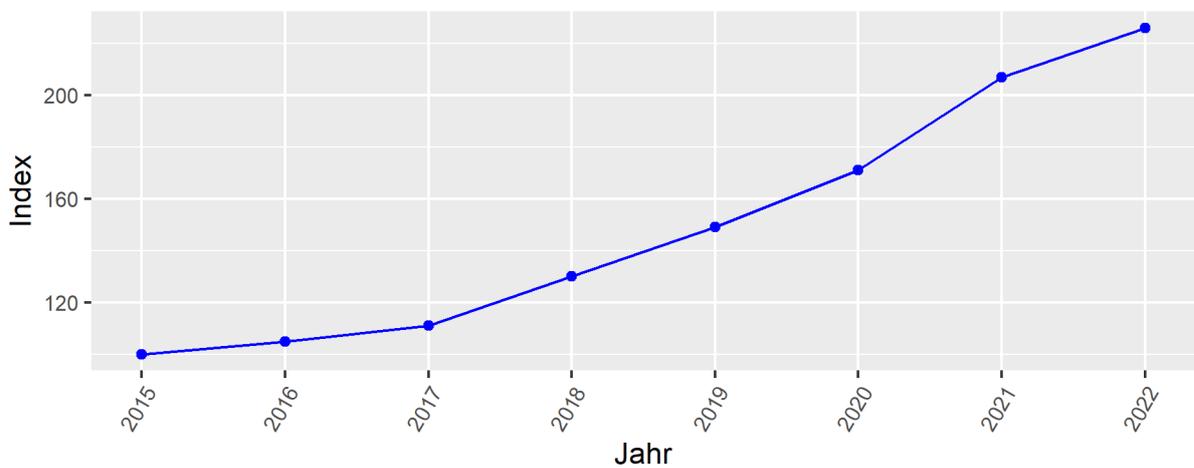
Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2000 = 100



Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2000 = 100



Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2015 = 100



Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

Jahr	Alfter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef	
	Index Basisjahr									
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100		100	
2001	103		101		106		101		102	
2002	103		101		106		102		103	
2003	103		103		106		102		103	
2004	104		103		107		102		104	
2005	105		105		108		102		104	
2006	106		108		109		102		105	
2007	106		108		109		102		105	
2008	106		108		109		102		105	
2009	106		108		109		102		105	
2010	106		108		110		102		105	
2011	106		108		110		101		104	
2012	107		111		111		101		104	
2013	107		113		111		101		104	
2014	108		113		112		100		105	
2015	109	100	114	100	116	100	101	100	106	100
2016	122	112	121	106	124	107	108	107	112	106
2017	133	122	133	117	131	113	116	115	119	113
2018	167	153	160	141	169	146	128	127	136	129
2019	191	175	174	153	194	168	148	147	156	148
2020	210	193	209	184	208	180	170	169	183	173
2021	262	241	261	230	260	225	199	198	216	204
2022	262	241	284	251	260	225	221	220	246	233

Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

Jahr	Königswinter		Lohmar		Meckenheim		Much		Neunkirchen-Seelscheid	
	Index Basisjahr									
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100		100	
2001	101		105		102		103		101	
2002	102		105		102		104		101	
2003	102		105		102		104		102	
2004	102		107		102		104		103	
2005	104		109		103		104		103	
2006	105		109		103		104		104	
2007	105		110		103		104		104	
2008	105		110		103		104		104	
2009	105		110		103		104		104	
2010	105		110		103		104		104	
2011	106		110		103		105		104	
2012	106		110		103		105		104	
2013	106		110		103		105		104	
2014	106		110		103		105		105	
2015	107	100	115	100	103	100	109	100	110	100
2016	111	104	120	104	109	106	116	106	115	105
2017	124	116	129	112	113	110	123	112	122	111
2018	149	139	148	128	132	128	137	125	140	127
2019	161	150	169	146	152	147	159	145	161	146
2020	192	178	199	172	181	175	184	168	198	180
2021	240	222	235	203	228	220	213	195	220	200
2022	259	240	270	233	228	220	239	218	253	230

Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

Jahr	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichterath		Sankt Augustin		Siegburg	
	Index Basisjahr									
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100		100	
2001	102		101		104		102		101	
2002	103		101		104		104		101	
2003	105		101		104		104		101	
2004	106		102		104		104		102	
2005	107		103		104		104		104	
2006	107		104		104		105		104	
2007	107		104		104		105		104	
2008	107		104		104		105		104	
2009	107		103		104		105		104	
2010	107		103		104		105		104	
2011	107		103		104		106		104	
2012	112		103		104		109		104	
2013	115		103		105		110		104	
2014	117		103		105		110		105	
2015	118	100	103	100	105	100	112	100	112	100
2016	121	103	106	103	112	107	119	106	116	104
2017	127	108	109	106	120	115	124	110	121	108
2018	150	128	123	120	131	126	149	132	145	129
2019	172	147	143	140	153	147	170	151	164	146
2020	189	162	164	161	171	165	187	166	180	161
2021	236	202	210	206	203	196	234	208	225	201
2022	260	222	210	206	225	218	257	229	248	221

Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

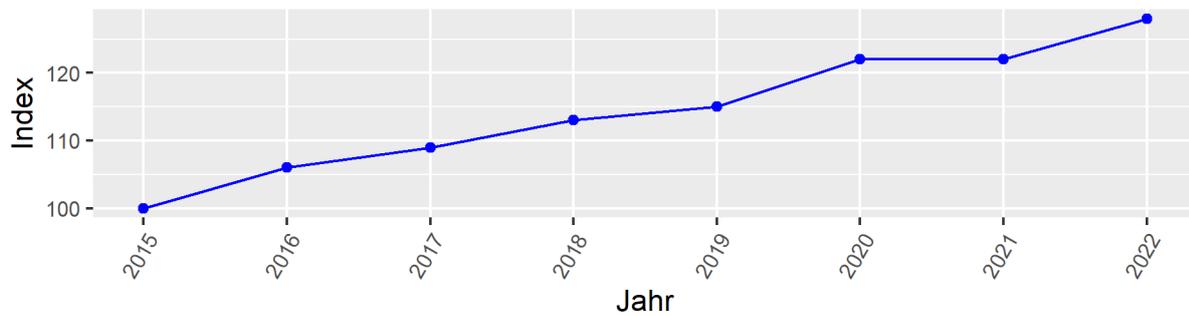
Jahr	Swisttal		Troisdorf		Wachtberg		Windeck	
	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100	
2001	105		103		100		103	
2002	105		104		101		103	
2003	105		104		102		103	
2004	107		105		104		103	
2005	107		107		106		104	
2006	107		108		107		105	
2007	108		109		108		106	
2008	108		109		108		106	
2009	109		109		108		106	
2010	109		110		110		106	
2011	109		110		110		105	
2012	109		112		111		105	
2013	110		113		117		105	
2014	110		117		117		105	
2015	113	100	119	100	118	100	105	100
2016	115	102	130	109	120	102	112	107
2017	121	107	142	119	122	104	119	114
2018	134	118	172	144	144	123	131	125
2019	153	135	195	163	165	141	151	144
2020	182	161	216	181	196	168	168	160
2021	235	208	270	226	249	213	202	192
2022	235	208	297	249	249	213	220	209

Bodenpreisindexreihe für Grünland, Acker und Forstflächen im gesamten Rhein-Sieg-Kreis

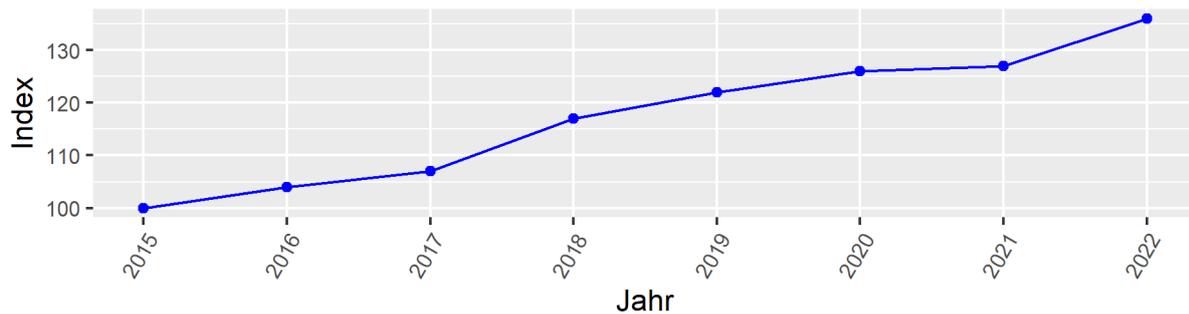
Jahr	Grünland	Acker	Forst
2015	100	100	100
2016	106	104	113
2017	109	107	115
2018	113	117	122
2019	115	122	121
2020	122	126	111
2021	122	127	111
2022	128	136	127

Grafiken zu den Bodenpreisindexreihen für Grünland, Acker und Forstflächen insgesamt

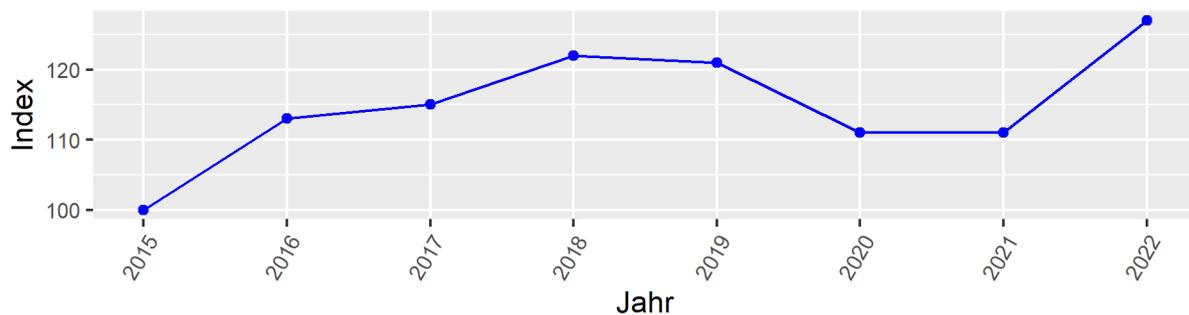
Bodenpreisindexreihe Grünland - Basisjahr 2015 = 100



Bodenpreisindexreihe Acker - Basisjahr 2015 = 100



Bodenpreisindexreihe Forst - Basisjahr 2015 = 100



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Gesamtauswertung

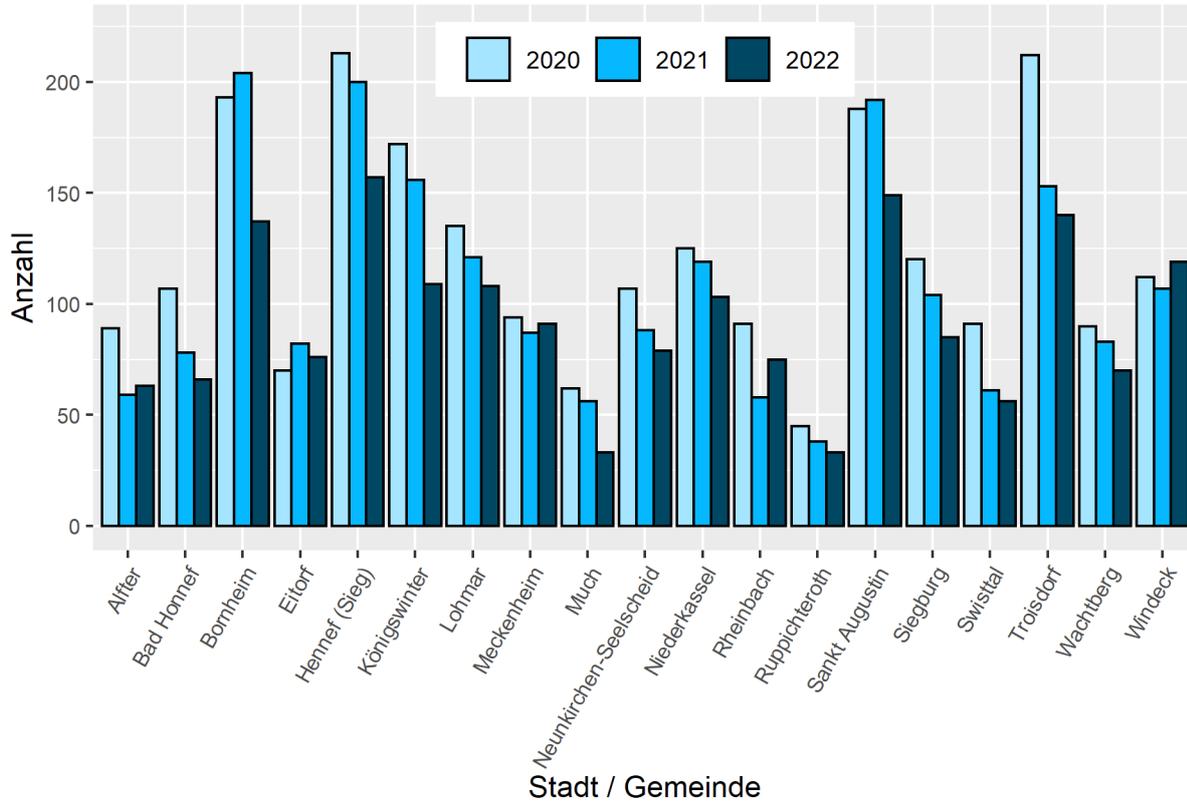
5.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	89	59	63	5,0	3,3	4,1	40.164	29.861	33.960
Bad Honnef	107	78	66	7,4	5,8	3,9	46.484	41.131	35.346
Bornheim	193	204	137	9,4	10,3	6,6	86.262	106.469	71.884
Eitorf	70	82	76	7,5	7,0	6,3	18.491	24.543	25.983
Hennef (Sieg)	213	200	157	16,0	15,9	10,2	86.355	90.726	74.589
Königswinter	172	156	109	12,5	10,5	7,8	73.947	73.429	59.854
Lohmar	135	121	108	10,2	13,1	7,8	50.178	59.419	50.804
Meckenheim	94	87	91	4,3	3,3	4,0	36.365	34.469	42.283
Much	62	56	33	9,2	7,1	3,9	20.869	23.505	13.511
Neunkirchen-Seelscheid	107	88	79	8,6	8,3	5,9	35.951	37.112	35.918
Niederkassel	125	119	103	4,7	5,0	4,2	51.181	58.549	54.104
Rheinbach	91	58	75	5,1	4,1	7,0	33.040	28.318	36.570
Ruppichteroth	45	38	33	9,1	6,6	3,7	13.270	12.171	12.142
Sankt Augustin	188	192	149	10,0	9,9	8,2	81.988	102.920	89.400
Siegburg	120	104	85	6,4	5,5	4,2	51.217	51.076	42.024
Swisttal	91	61	56	5,0	4,1	3,1	32.962	25.841	22.458
Troisdorf	212	153	140	7,8	7,7	5,9	93.787	71.302	67.570
Wachtberg	90	83	70	5,9	5,4	4,2	45.059	45.436	37.738
Windeck	112	107	119	14,4	13,9	15,1	21.491	23.588	32.639
insgesamt	2.316	2.046	1.749	158,5	146,8	116,1	919.061	939.865	838.777
Veränderung zum Vorjahr		-12 %	-15 %		-7 %	-21 %		2 %	-11 %

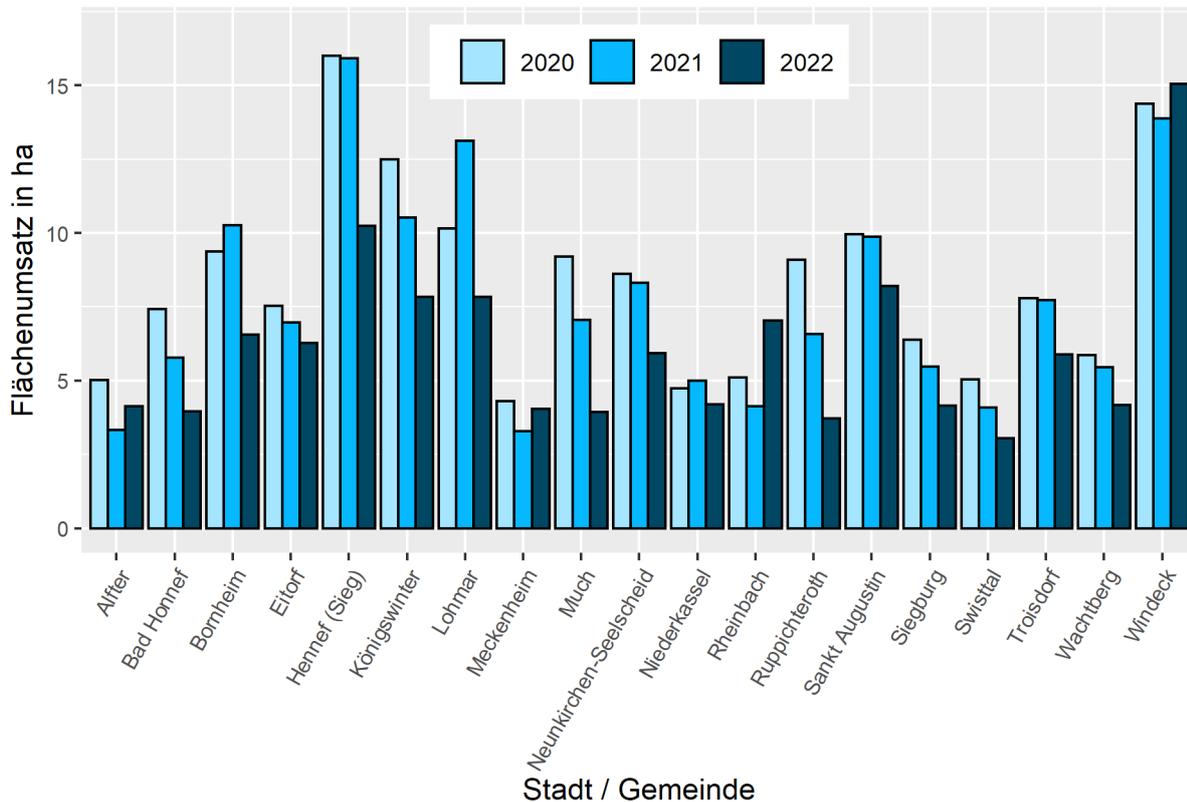
Hinweis: Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

Grafiken zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

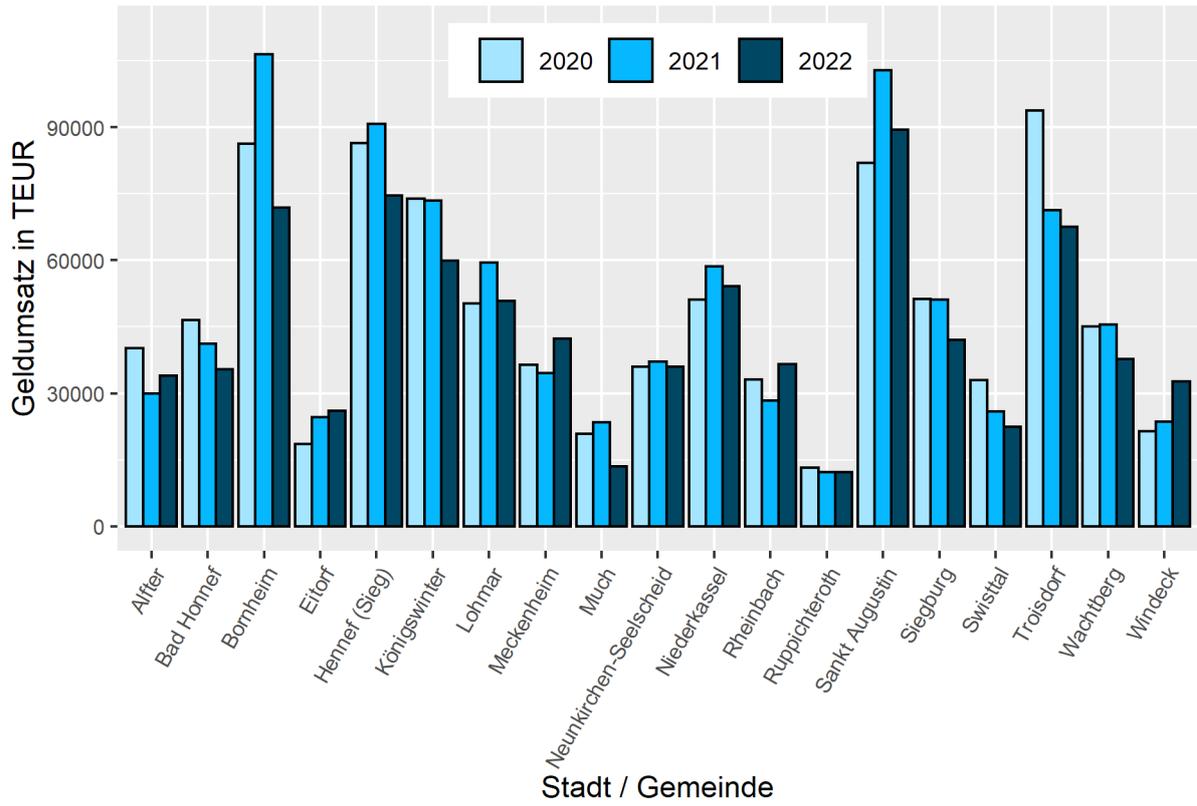
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



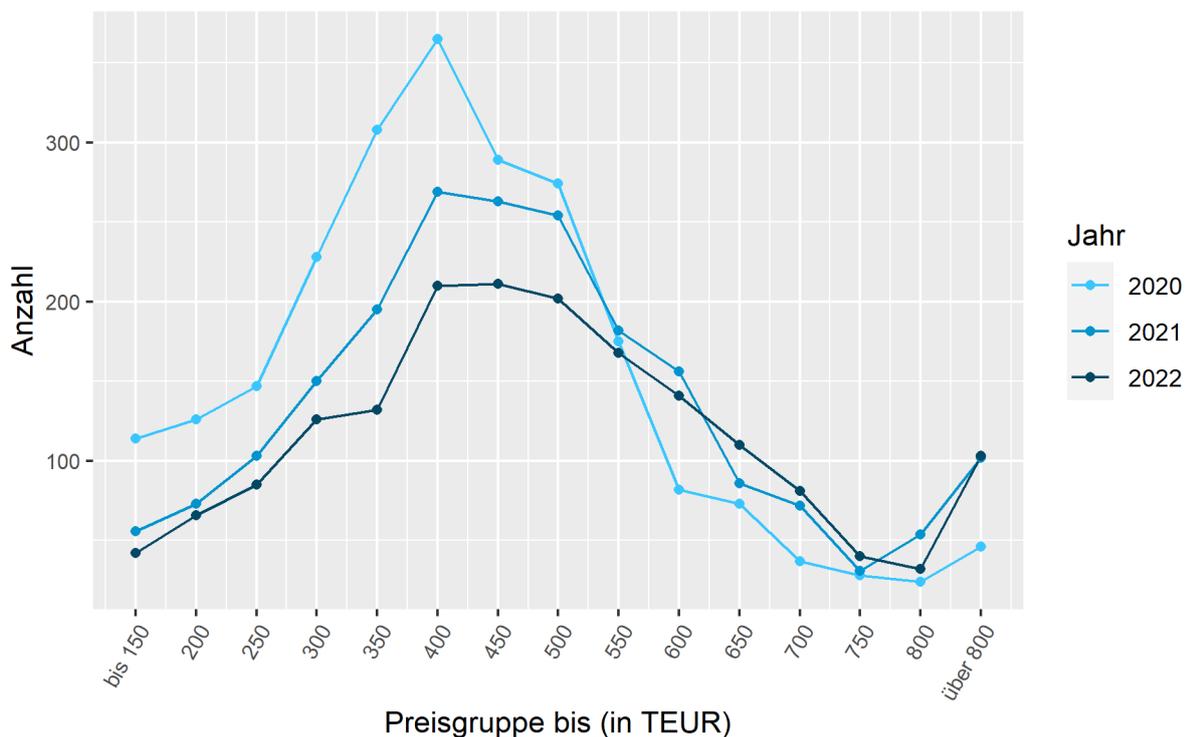
Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Spannen von 150- bzw. 50-TEUR

Preisgruppe	2020	2021	2022
0 EUR bis 150.000 EUR	114	56	42
150.000 EUR bis 200.000 EUR	126	73	66
200.000 EUR bis 250.000 EUR	147	103	85
250.000 EUR bis 300.000 EUR	228	150	126
300.000 EUR bis 350.000 EUR	308	195	132
350.000 EUR bis 400.000 EUR	365	269	210
400.000 EUR bis 450.000 EUR	289	263	211
450.000 EUR bis 500.000 EUR	274	254	202
500.000 EUR bis 550.000 EUR	175	182	168
550.000 EUR bis 600.000 EUR	82	156	141
600.000 EUR bis 650.000 EUR	73	86	110
650.000 EUR bis 700.000 EUR	37	72	81
700.000 EUR bis 750.000 EUR	28	31	40
750.000 EUR bis 800.000 EUR	24	54	32
über 800.000 EUR	46	102	103
insgesamt	2.316	2.046	1.749



5.1.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2022 gemeindeweise

Preisgruppe	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef (Sieg)
0 EUR bis 150.000 EUR	2	1	1	6	4
150.000 EUR bis 200.000 EUR	1	3	3	7	3
200.000 EUR bis 250.000 EUR	2	2	5	8	8
250.000 EUR bis 300.000 EUR	2	5	8	13	11
300.000 EUR bis 350.000 EUR	4	5	6	8	8
350.000 EUR bis 400.000 EUR	5	9	13	12	19
400.000 EUR bis 450.000 EUR	5	4	15	7	17
450.000 EUR bis 500.000 EUR	4	6	13	7	20
500.000 EUR bis 550.000 EUR	8	10	6	2	19
550.000 EUR bis 600.000 EUR	5	4	13	2	17
600.000 EUR bis 650.000 EUR	10	2	26	1	11
650.000 EUR bis 700.000 EUR	4	4	17	2	9
700.000 EUR bis 750.000 EUR	4	1	2	0	3
750.000 EUR bis 800.000 EUR	1	2	2	0	1
über 800.000 EUR	6	8	7	1	7
insgesamt	63	66	137	76	157

Preisgruppe	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 EUR bis 150.000 EUR	0	2	1	0	0
150.000 EUR bis 200.000 EUR	3	3	0	1	5
200.000 EUR bis 250.000 EUR	4	4	1	2	4
250.000 EUR bis 300.000 EUR	6	7	7	3	7
300.000 EUR bis 350.000 EUR	9	6	9	7	8
350.000 EUR bis 400.000 EUR	9	14	15	3	6
400.000 EUR bis 450.000 EUR	15	18	12	4	13
450.000 EUR bis 500.000 EUR	14	9	12	6	9
500.000 EUR bis 550.000 EUR	10	18	9	2	6
550.000 EUR bis 600.000 EUR	10	8	11	3	8
600.000 EUR bis 650.000 EUR	4	8	4	0	2
650.000 EUR bis 700.000 EUR	5	2	5	0	1
700.000 EUR bis 750.000 EUR	2	2	3	1	4
750.000 EUR bis 800.000 EUR	5	3	0	1	0
über 800.000 EUR	13	4	2	0	6
insgesamt	109	108	91	33	79

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 EUR bis 150.000 EUR	0	0	4	0	2
150.000 EUR bis 200.000 EUR	2	2	1	3	2
200.000 EUR bis 250.000 EUR	2	7	2	5	3
250.000 EUR bis 300.000 EUR	3	3	3	4	3
300.000 EUR bis 350.000 EUR	7	1	6	9	4
350.000 EUR bis 400.000 EUR	10	7	5	22	13
400.000 EUR bis 450.000 EUR	18	13	5	16	9
450.000 EUR bis 500.000 EUR	14	11	2	24	12
500.000 EUR bis 550.000 EUR	12	8	0	19	7
550.000 EUR bis 600.000 EUR	11	6	0	16	8
600.000 EUR bis 650.000 EUR	8	5	2	10	6
650.000 EUR bis 700.000 EUR	4	1	0	6	6
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	4	1	1	2
750.000 EUR bis 800.000 EUR	1	2	0	4	3
über 800.000 EUR	10	5	2	10	5
insgesamt	103	75	33	149	85

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 150.000 EUR	1	4	0	14
150.000 EUR bis 200.000 EUR	2	1	1	23
200.000 EUR bis 250.000 EUR	5	5	2	14
250.000 EUR bis 300.000 EUR	4	7	5	25
300.000 EUR bis 350.000 EUR	5	16	2	12
350.000 EUR bis 400.000 EUR	13	13	7	15
400.000 EUR bis 450.000 EUR	9	17	8	6
450.000 EUR bis 500.000 EUR	5	20	8	6
500.000 EUR bis 550.000 EUR	7	16	7	2
550.000 EUR bis 600.000 EUR	2	12	5	0
600.000 EUR bis 650.000 EUR	0	9	2	0
650.000 EUR bis 700.000 EUR	0	6	7	2
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	4	4	0
750.000 EUR bis 800.000 EUR	1	2	4	0
über 800.000 EUR	1	8	8	0
insgesamt	56	140	70	119

5.1.2 Einfamilienhäuser (freistehend)

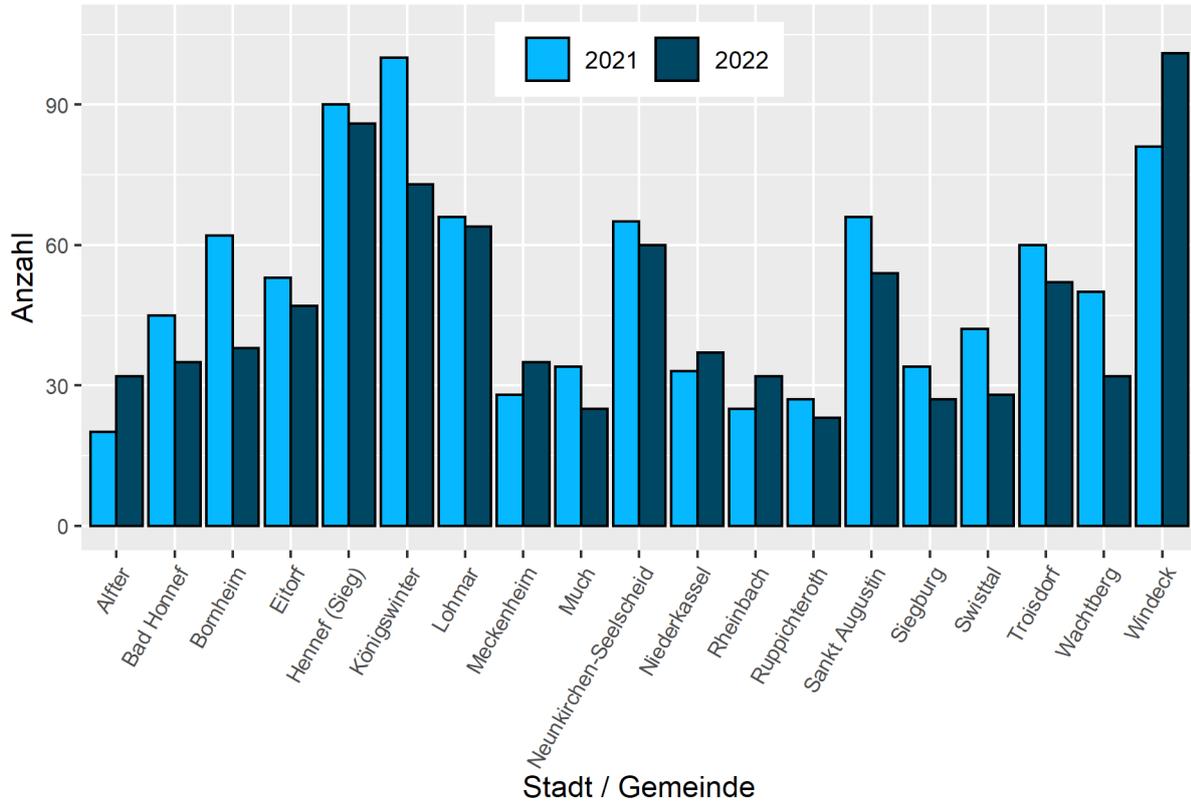
5.1.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Alfter	20	32	1,4	1,9	11.356	19.115	570	595	700	595
Bad Honnef	45	35	3,4	2,7	25.163	22.001	560	630	755	770
Bornheim	62	38	3,8	2,6	31.934	20.614	515	540	615	685
Eitorf	53	47	3,6	3,0	16.417	17.307	310	370	680	640
Hennef (Sieg)	90	86	6,7	5,6	40.694	42.356	450	495	745	650
Königswinter	100	73	7,5	5,7	50.617	43.298	505	595	750	780
Lohmar	66	64	5,6	5,0	32.891	32.735	500	510	850	780
Meckenheim	28	35	1,5	2,1	12.492	18.605	445	530	535	600
Much	34	25	2,6	1,9	14.268	10.456	420	420	765	760
Neunkirchen- Seelscheid	65	60	4,7	4,1	28.828	27.824	445	465	725	685
Niederkassel	33	37	1,9	1,9	20.820	22.542	630	610	575	515
Rheinbach	25	32	2,0	2,3	10.491	16.320	420	510	800	720
Ruppichteroth	27	23	2,3	1,9	8.881	9.609	330	420	850	825
Sankt Augustin	66	54	4,7	3,4	43.251	31.729	655	590	710	630
Siegburg	34	27	2,4	1,8	19.390	14.772	570	545	705	665
Swisttal	42	28	3,2	1,7	19.048	11.347	455	405	760	605
Troisdorf	60	52	3,5	2,9	30.162	26.520	505	510	585	560
Wachtberg	50	32	3,5	2,1	31.210	21.005	625	655	700	655
Windeck	81	101	6,1	7,2	17.877	28.017	220	275	755	715
insgesamt	981	881	70,4	59,8	465.790	436.172	481	509	714	676
Veränderung zum Vorjahr		-10 %		-15 %		-6 %		6 %		-5 %

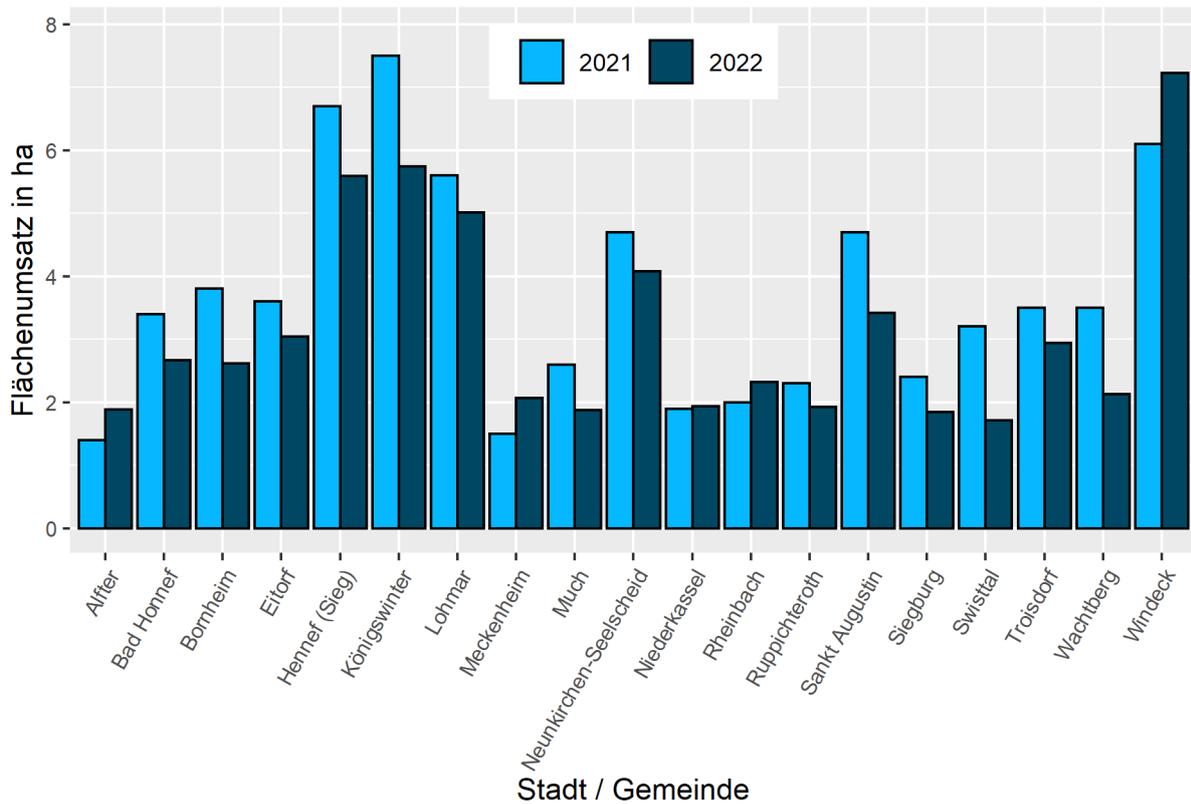
Hinweis: Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

Grafiken zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

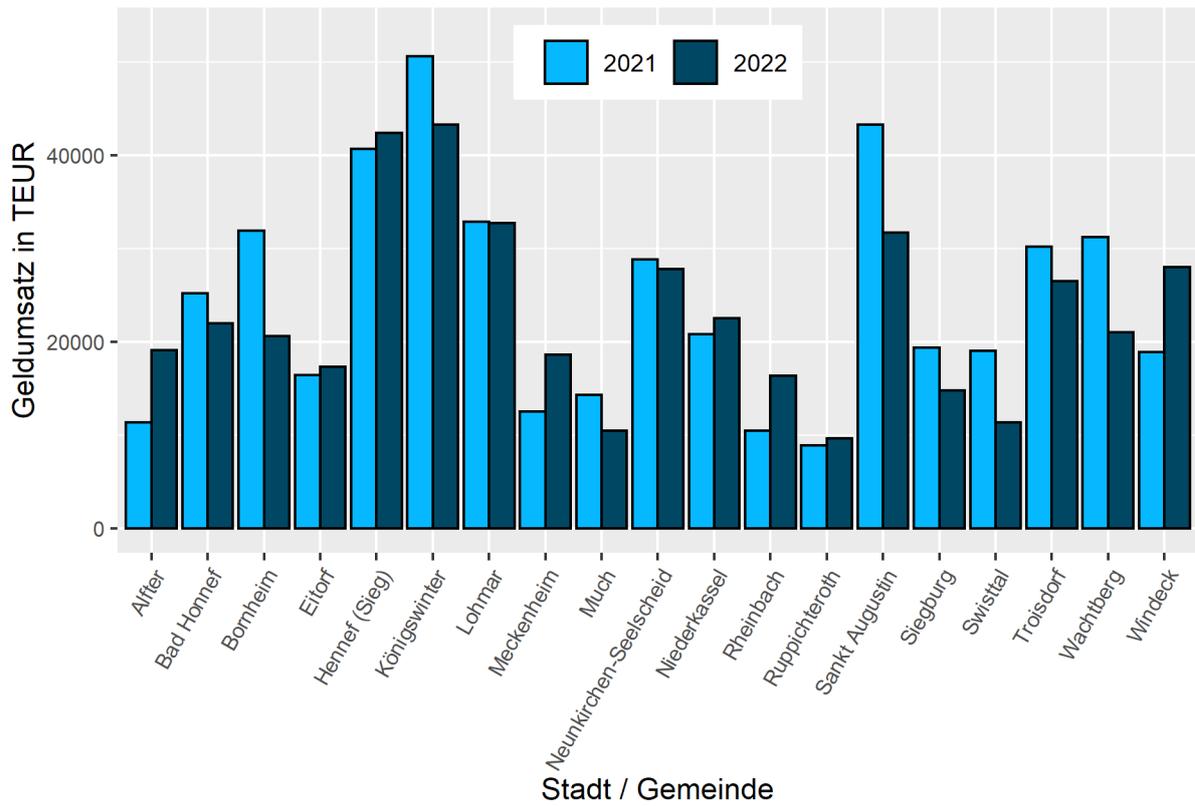
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



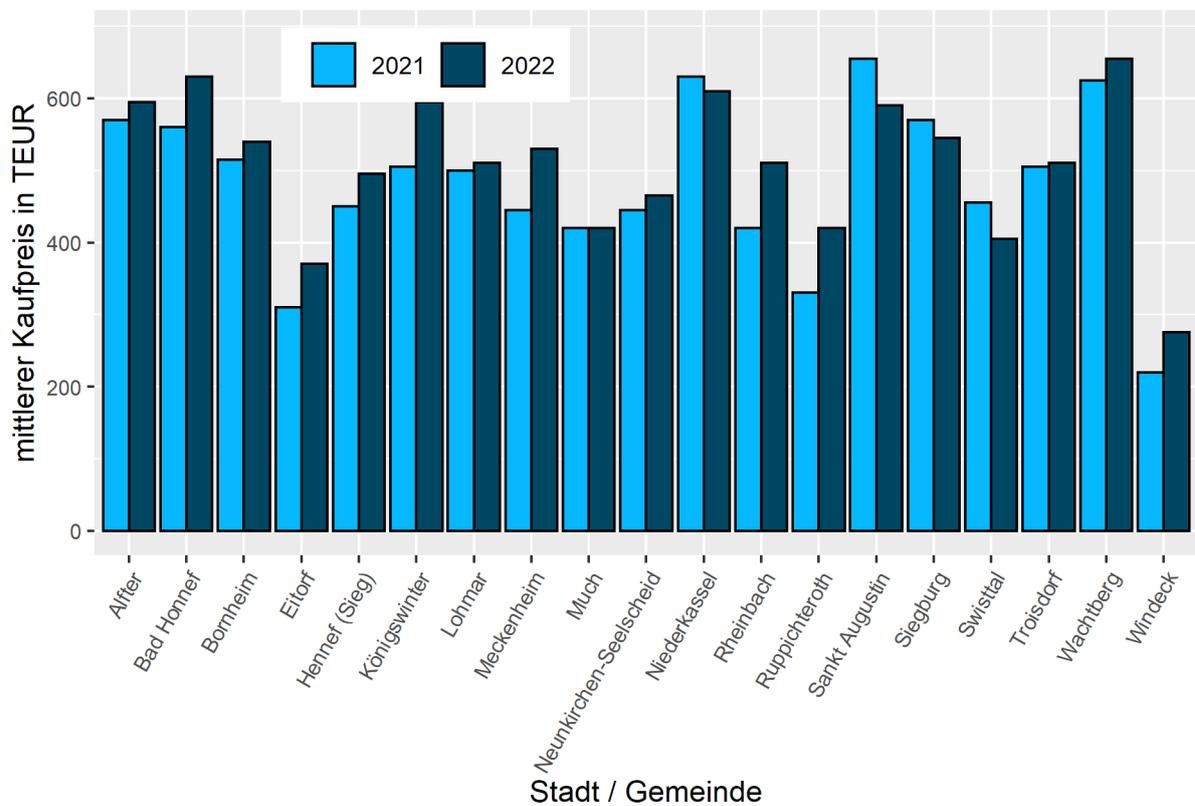
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.2.2 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert des Grundstücks und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Immobilienrichtwerte kostenlos heruntergeladen werden.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

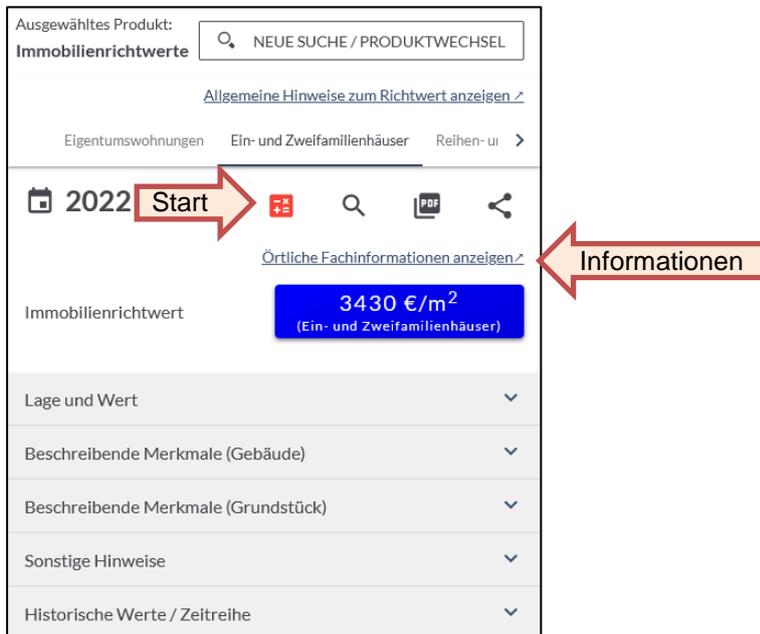
Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung unter www.boris.nrw.de interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen

Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:



Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden in folgende wertbestimmende Merkmale und Klassen aufgeteilt:

wertbestimmendes Merkmal	
Baujahr	1900-1930 1931-1960 1961-1980 1981-1995 1996-2010 2011-2022
Wohnfläche	1-90 91-110 111-130 131-150 151-175 176-200 201-250 >250
Wohnlage	einfach mittel gut sehr gut
Mietsituation	vermietet unvermietet tlw. vermietet
Ausstattungs-klasse	1,0 - 2,7 2,8 - 3,2 3,3 - 4,2 4,3 - 5,0
Grundstücksgröße	1-150 151-250 251-350 351-450 451-600 601-800 801-1000 1001-1200 >1200
Keller	vorhanden nicht vorhanden

Preisindex

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangweise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anzahl	Baujahr	Faktor
110	1900-1930	0,806
371	1931-1960	0,833
1014	1961-1980	0,870
298	1981-1995	0,917
273	1996-2010	0,962
104	2011-2022	1,000

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
107	1-90	1,000
250	91-110	0,943
345	111-130	0,877
396	131-150	0,813
349	151-175	0,752
262	176-200	0,704
288	201-250	0,621
173	>250	0,500

Mietsituation

Anzahl	Mietsituation	Faktor
123	vermietet	1,020
1927	unvermietet	1,000
120	tlw. vermietet	0,980

Ausstattungs-klasse

Die Einordnung der Ausstattung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 III. ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen [Gebäudestandards] zur Ermittlung der Kostenkennwerte).

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungs-kennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln.

Anzahl	Ausstattungs-klasse	Faktor	
1005	1,0 - 2,7	1,000	einfach
708	2,8 – 3,2	1,149	mittel
422	3,3 – 4,2	1,333	gehoben
35	4,3 – 5,0	1,562	stark gehoben

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

Anzahl	Grundstücksgröße	Faktor
5	1-150	1,000
27	151-250	1,099
89	251-350	1,163
212	351-450	1,205
483	451-600	1,282
562	601-800	1,333
361	801-1000	1,370
158	1001-1200	1,389
273	>1200	1,408

Keller

Anzahl	Keller	Faktor
1843	vorhanden	1,064
327	nicht vorhanden	1,000

Wohnlage

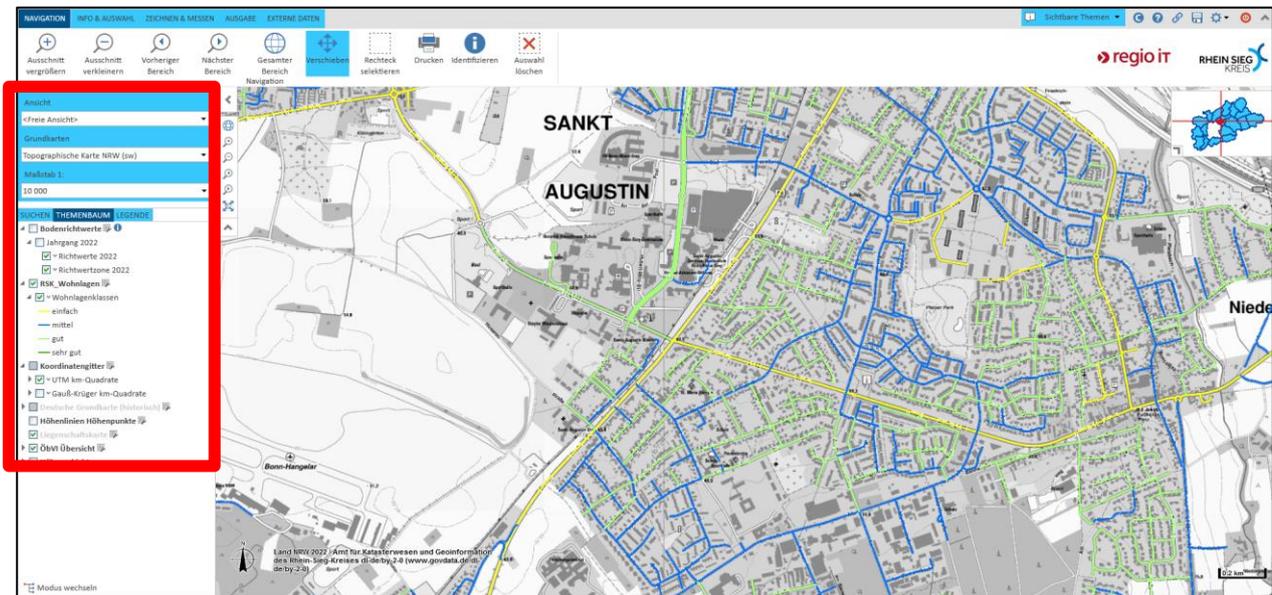
Der Bodenrichtwert ist jeweils auf die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone dominierende Wohnlage abgestellt. Lageunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone können mit den o.a. Faktoren angepasst werden. Die Einschätzung der Wohnlagen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten, die die einzelnen Städte/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung stellen bzw. erheben (z.B. im Rahmen der Erhebung von Mietspiegeln) sowie auf Grundlage von sachverständigen Einschätzungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Sollten evtl. in einigen Bereichen keine Wohnlagen angegeben sein, so ist die Lageeinschätzung sachverständig zu ermitteln.

Anzahl	Wohnlage	Faktor
415	einfach	1,000
1004	mittel	1,124
720	gut	1,250
31	sehr gut	1,389

Die Wohnlagenkarte kann unter

https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core

eingesehen werden. Unter dem Menüpunkt „Ansicht“ ist das Thema „Vermessung“ zu wählen, anschließend den Unterpunkt „RSK-Wohnlagen“ (ab Maßstab 1:10.000) auswählen.



Anwendungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2011 – 2022	2015	1,000
Wohnfläche	< 90 m ²	120 m ²	0,877
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Ausstattungs-kategorie	einfach	mittel	1,149
Grundstücksgröße	< 150 m ²	500 m ²	1,282
Keller	nicht vorhanden	vorhanden	1,064
Wohnlage	einfach	einfach	1,000
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor			1,375
Angepasster Immobilienrichtwert	3.450 EUR/m ²	x 1,375	4.744 EUR/m ²
Immobilienwert	120 m²	x 4.744 EUR/m²	rd. 570.000 EUR

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de zu verwenden.

5.1.2.3 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 800 m². Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich auch keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in vier Bereiche gegliedert, die das typische Bodenwertniveau wiedergeben sollen. Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Bodenwertniveau < 151 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	28	106.000	420.000	50	260	1.000	3.000	1.700
1950 - 1959	20	108.000	391.000	90	190	850	2.450	1.750
1960 - 1969	28	102.000	500.000	65	225	1.000	3.250	1.900
1970 - 1979	40	73.000	458.000	50	290	1.000	3.750	1.900
1980 - 1989	21	72.000	484.000	35	245	1.100	2.850	2.050
1990 - 1999	26	106.000	604.000	45	270	1.450	3.000	2.150
2000 - 2009	30	168.000	624.000	75	220	900	3.550	2.350
2010 - 2019	8	213.000	675.000	105	185	1.300	3.950	2.400
ab 2020	9	275.000	560.000	130	175	1.900	3.900	2.450

Bodenwertniveau 151 EUR/m² bis 270 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	21	175.000	649.000	80	225	950	3.750	2.200
1950 - 1959	25	138.000	721.000	65	275	1.150	3.600	2.250
1960 - 1969	58	210.000	717.000	75	275	1.200	4.650	2.650
1970 - 1979	78	130.000	867.000	65	295	1.200	4.650	2.550
1980 - 1989	40	248.000	720.000	60	260	1.150	4.650	2.550
1990 - 1999	34	205.000	820.000	85	260	1.950	4.200	3.050
2000 - 2009	32	301.000	1.058.000	100	280	1.750	4.800	3.150
2010 - 2019	34	370.000	1.042.000	105	285	2.050	4.550	3.500
ab 2020	14	300.000	800.000	125	180	1.750	4.850	3.300

Bodenwertniveau 271 EUR/m² bis 420 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	44	106.000	876.000	65	235	1.000	4.700	2.700
1950 - 1959	47	155.000	926.000	75	240	1.700	4.450	3.200
1960 - 1969	93	160.000	798.000	65	280	1.150	4.600	2.950
1970 - 1979	120	217.000	861.000	90	300	1.000	4.800	3.050
1980 - 1989	54	312.000	889.000	90	270	1.850	4.400	3.200
1990 - 1999	41	289.000	978.000	105	280	2.000	4.900	3.450
2000 - 2009	35	391.000	952.000	120	250	2.650	4.700	3.900
2010 - 2019	28	485.000	1.175.000	100	255	2.900	4.750	3.900
ab 2020	6	330.000	795.000	165	190	1.750	4.300	3.100

Bodenwertniveau > 420 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	26	267.000	840.000	80	200	1.450	4.500	3.350
1950 - 1959	32	180.000	915.000	90	260	1.650	4.800	3.550
1960 - 1969	67	334.000	900.000	90	285	2.200	4.900	3.700
1970 - 1979	69	315.000	1.106.000	85	280	1.750	4.900	3.550
1980 - 1989	22	360.000	1.000.000	105	255	1.800	4.600	3.600
1990 - 1999	18	520.000	1.170.000	110	290	3.400	4.950	4.050
2000 - 2009	21	308.000	1.069.000	130	260	1.700	4.850	3.850
2010 - 2019	8	515.000	1.119.000	115	270	3.150	4.900	4.250
ab 2020	7	782.000	1.138.000	165	230	2.950	4.900	3.800

5.1.2.4 Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

vermietete Objekte	LZ %	Anzahl	Ø Wfl/Nfl m ²	Ø Kauf- preis EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in % des Roher- trags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,8	24	143	2.943	7,66	19,4	41	80
Standardabweichung	0,3		49	797	1,19	2,8	14	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.2.5 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Massivbauweise

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	< 151 EUR/m ²	151 EUR/m ² bis 270 EUR/m ²	271 EUR/m ² bis 420 EUR/m ²	> 420 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 65 R² = 0,60	n = 54 R² = 0,65	n = 113 R² = 0,55	n = 126 R² = 0,56
125.000 EUR				
150.000 EUR	1,60			
175.000 EUR	1,48	1,57		
200.000 EUR	1,38	1,48		
225.000 EUR	1,31	1,40		
250.000 EUR	1,25	1,34	1,42	
275.000 EUR	1,20	1,29	1,37	1,50
300.000 EUR	1,16	1,25	1,32	1,43
325.000 EUR	1,13	1,22	1,28	1,37
350.000 EUR	1,10	1,19	1,25	1,32
375.000 EUR	1,07	1,16	1,22	1,28
400.000 EUR	1,05	1,14	1,19	1,24
425.000 EUR	1,03	1,12	1,17	1,21
450.000 EUR	1,01	1,10	1,15	1,18
475.000 EUR	1,00	1,09	1,13	1,15
500.000 EUR	0,98	1,07	1,12	1,13
525.000 EUR	0,97	1,06	1,10	1,11
550.000 EUR	0,96	1,05	1,09	1,09
575.000 EUR	0,95	1,04	1,07	1,07
600.000 EUR	0,94	1,03	1,06	1,06
625.000 EUR	0,93	1,02	1,05	1,05
650.000 EUR	0,92	1,01	1,04	1,04
675.000 EUR		1,00	1,04	1,04
700.000 EUR		1,00	1,03	1,03
725.000 EUR			1,02	1,02
750.000 EUR				

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	315.000 EUR	125.000 EUR	385.000 EUR	140.000 EUR	460.000 EUR	120.000 EUR	480.000 EUR	110.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	26 %	11 %	39 %	13 %	47 %	15 %	60 %	13 %
Bodenwert	105 EUR/m ²	30 EUR/m ²	210 EUR/m ²	35 EUR/m ²	330 EUR/m ²	45 EUR/m ²	520 EUR/m ²	55 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	35 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	315 m ²	115 m ²	325 m ²	110 m ²	305 m ²	95 m ²	305 m ²	80 m ²

Hinweis: Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Sachwertfaktoren im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.2.6 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

(Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren)

Bodenwertniveau	< 151 EUR/m ²	151 EUR/m ² bis 270 EUR/m ²	> 270 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 14 R² = 0,55	n = 24 R² = 0,76	n = 43 R² = 0,51
175.000 EUR			
200.000 EUR	1,27		
225.000 EUR	1,20		
250.000 EUR	1,15		
275.000 EUR	1,10		
300.000 EUR	1,06	1,07	
325.000 EUR	1,03	1,06	1,25
350.000 EUR	1,00	1,06	1,21
375.000 EUR	0,98	1,05	1,17
400.000 EUR	0,96	1,05	1,14
425.000 EUR	0,94	1,05	1,12
450.000 EUR	0,92	1,04	1,09
475.000 EUR	0,91	1,04	1,07
500.000 EUR		1,04	1,05
525.000 EUR		1,04	1,04
550.000 EUR		1,04	1,04
575.000 EUR		1,03	1,03
600.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	330.000 EUR	90.000 EUR	400.000 EUR	105.000 EUR	495.000 EUR	105.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	23 %	10 %	38 %	11 %	47 %	12 %
Bodenwert	95 EUR/m ²	20 EUR/m ²	200 EUR/m ²	35 EUR/m ²	395 EUR/m ²	110 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	270 m ²	70 m ²	275 m ²	100 m ²	325 m ²	85 m ²

Hinweis: Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Sachwertfaktoren im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

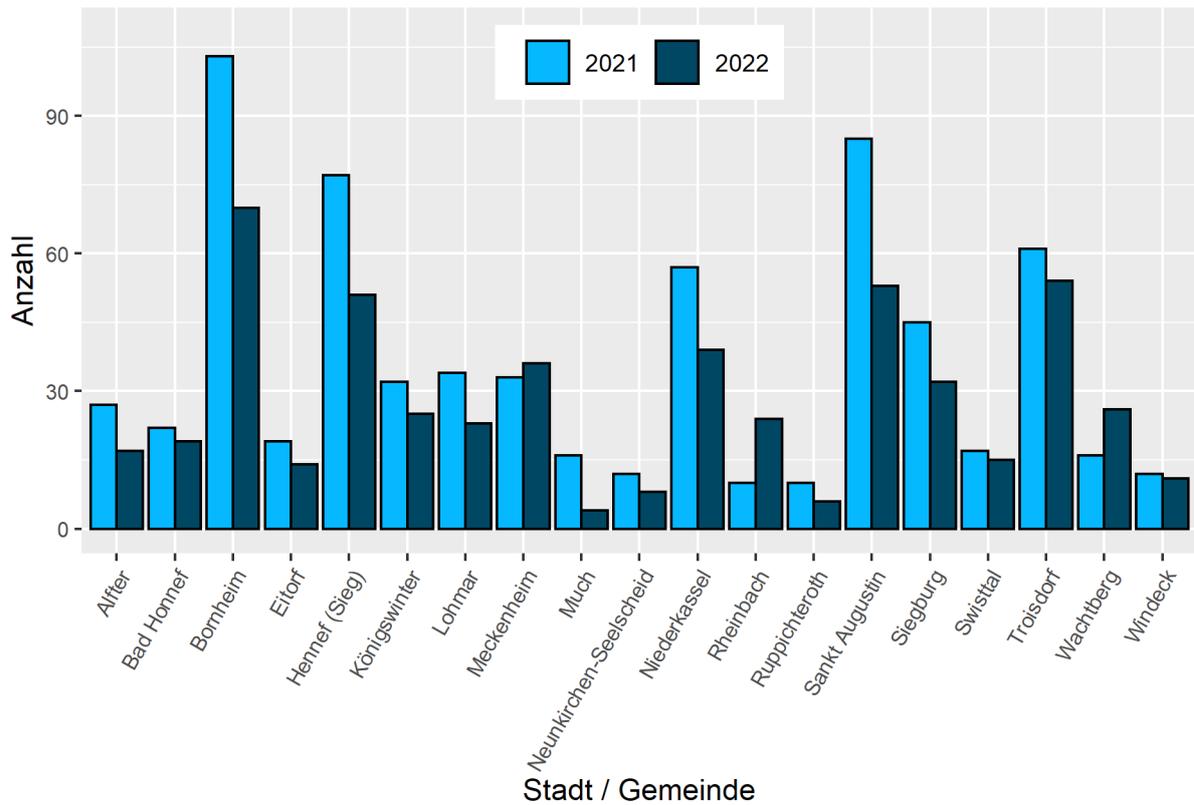
5.1.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Alfter	27	17	1,4	0,6	13.485	8.670	499	510	519	355
Bad Honnef	22	19	0,8	0,6	10.910	8.127	496	430	364	315
Bornheim	103	70	3,5	2,5	53.275	38.399	517	550	340	355
Eitorf	19	14	0,7	0,5	5.347	3.795	281	270	368	355
Hennef (Sieg)	77	51	2,7	2,1	33.726	22.824	438	450	351	410
Königswinter	32	25	1,4	1,1	13.516	11.851	422	475	438	440
Lohmar	34	23	1,4	0,8	15.307	8.896	450	385	412	350
Meckenheim	33	36	1,0	1,5	12.645	15.748	383	435	303	415
Much	16	4	0,8	0,2	6.806	995	425	250	500	500
Neunkirchen- Seelscheid	12	8	0,4	0,3	4.409	3.111	367	390	333	375
Niederkassel	57	39	1,8	1,2	25.227	18.977	443	485	316	310
Rheinbach	10	24	0,3	0,8	4.135	11.023	414	460	300	335
Ruppichteroth	10	6	0,6	0,3	3.100	981	310	165	600	500
Sankt Augustin	85	53	2,8	1,8	42.430	24.231	499	455	329	340
Siegburg	45	32	1,8	1,3	20.568	16.167	457	505	400	405
Swisttal	17	15	0,8	0,6	5.900	5.580	347	370	471	400
Troisdorf	61	54	2,2	1,8	27.215	24.648	446	455	361	335
Wachtberg	16	26	0,6	1,0	7.380	11.780	461	455	375	385
Windeck	12	11	0,7	0,6	2.337	2.313	195	210	583	545
insgesamt	688	527	25,7	19,6	307.718	238.116	413	406	403	391
Veränderung zum Vorjahr		-23 %		-24 %		-23 %		-2 %		-3 %

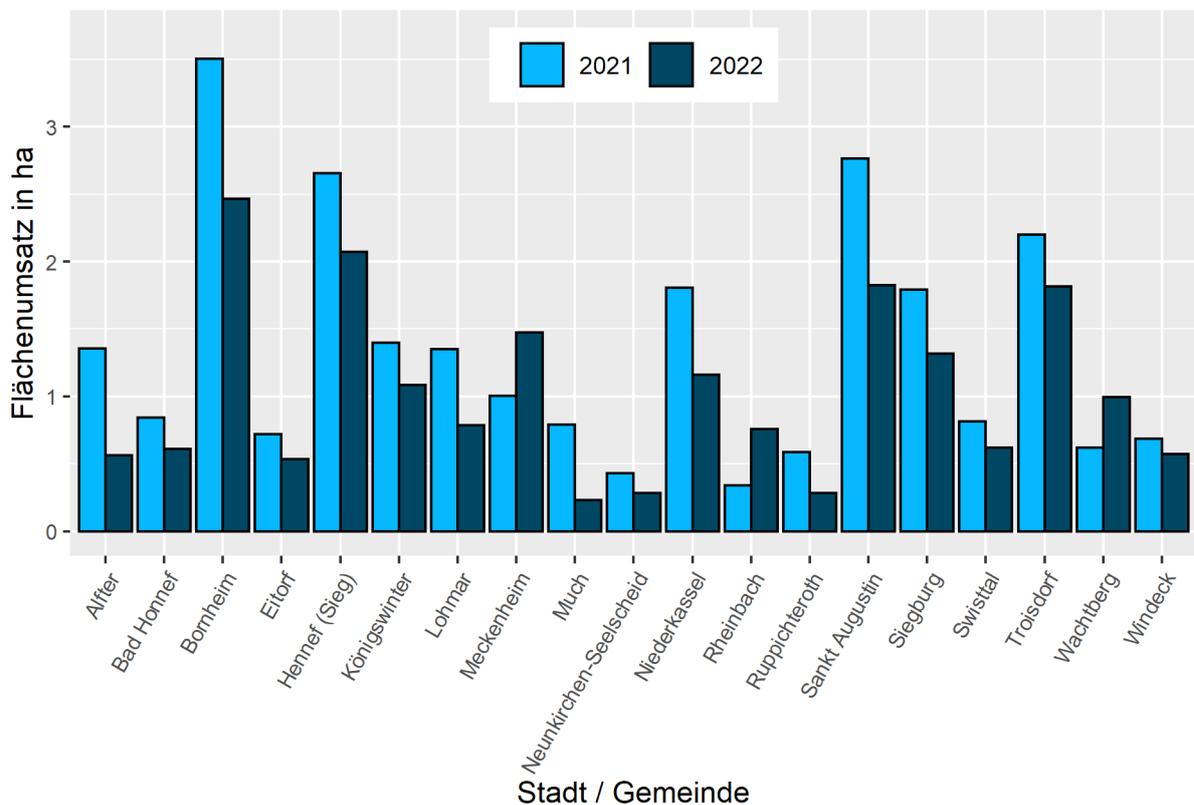
Hinweis: Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

Grafiken zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

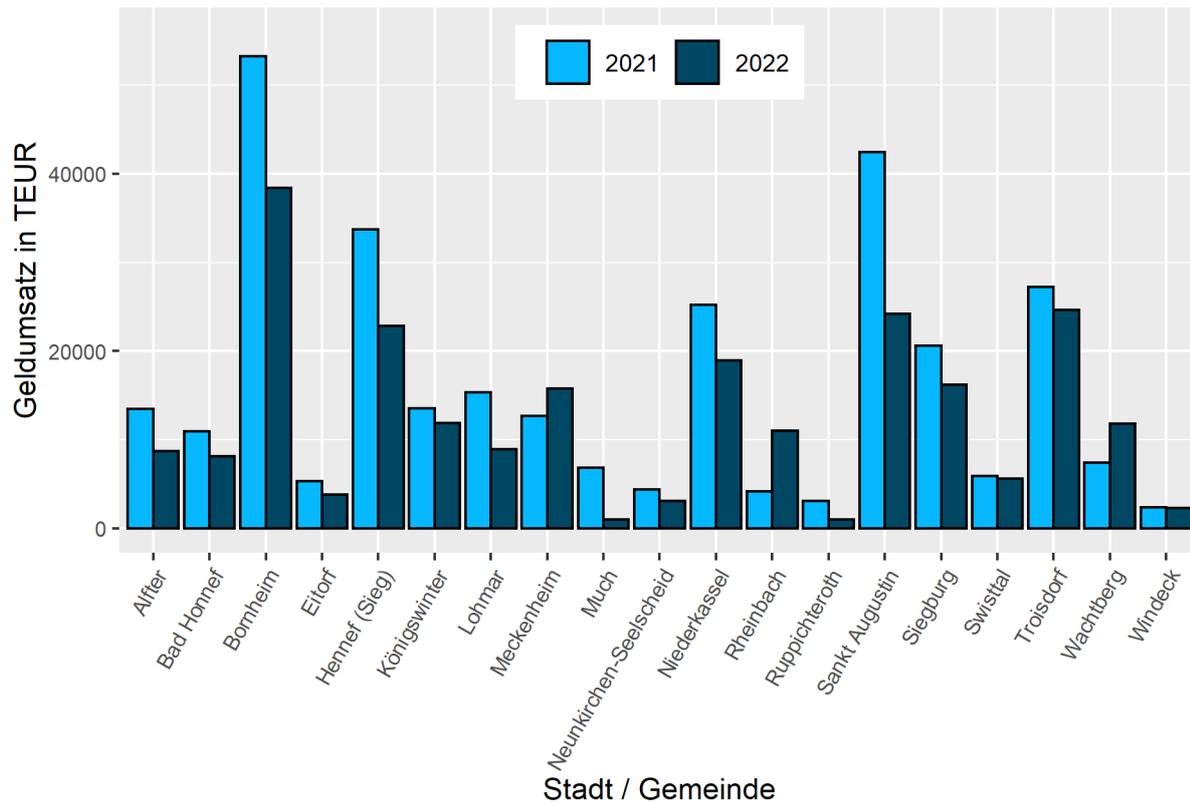
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



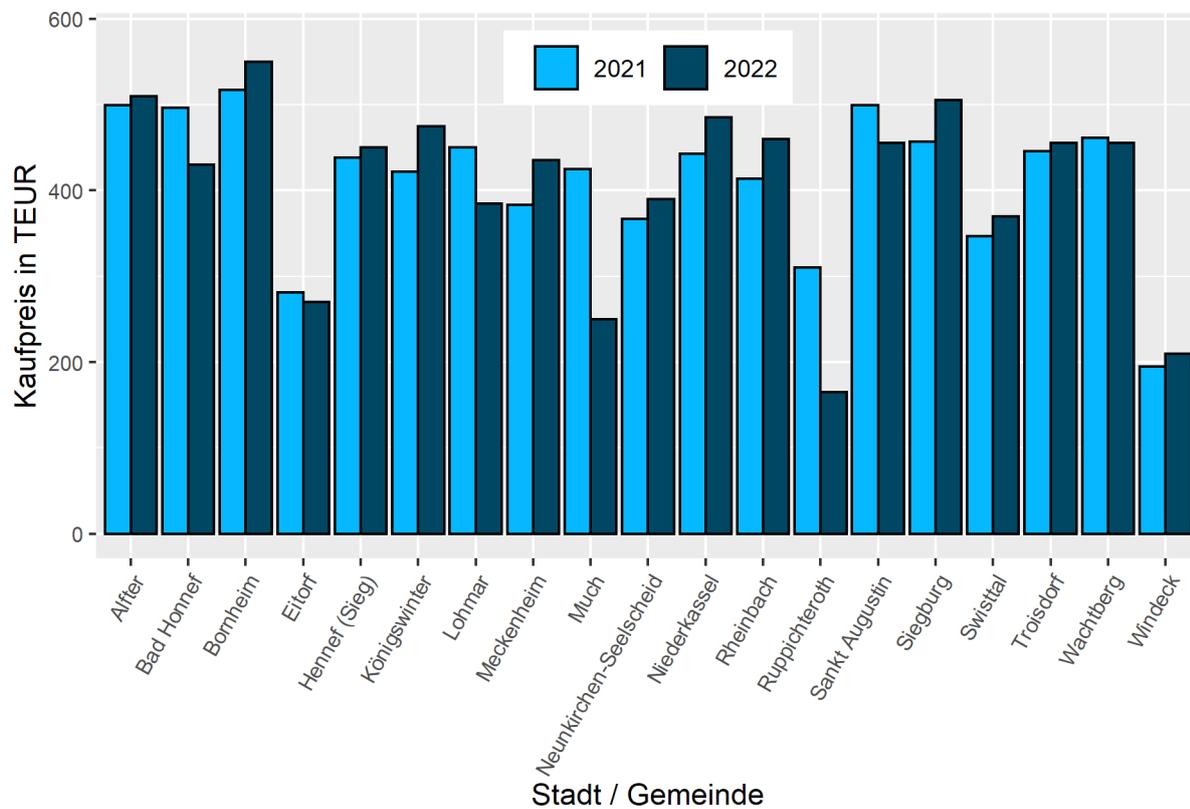
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.3.2 Immobilienrichtwerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert des Grundstücks und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Immobilienrichtwerte kostenlos heruntergeladen werden.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung unter www.boris.nrw.de interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen

Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:

Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden in folgende wertbestimmende Merkmale und Klassen aufgeteilt:

wertbestimmendes Merkmal	
Baujahr	1900-1930 1931-1960 1961-1980 1981-1995 1996-2010 2011-2022
Wohnfläche	1-90 91-110 111-130 131-150 151-180 >180
Wohnlage	einfach mittel gut
Mietsituation	vermietet unvermietet tlw. vermietet
Ausstattungs-klasse	1,0 - 2,7 2,8 - 3,2 3,3 - 4,2
Grundstücksgröße	1-150 151-250 251-350 351-450 451-600 601-800 >800
Keller	vorhanden nicht vorhanden
ergänzende	Doppelhaushälfte Reihenendhaus Reihemittelhaus

Preisindex

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangswise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anzahl	Baujahr	Faktor
88	1900-1930	0,840
167	1931-1960	0,813
623	1961-1980	0,870
271	1981-1995	0,901
317	1996-2010	0,935
167	2011-2022	1,000

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
77	1-90	1,000
280	91-110	1,020
524	111-130	0,935
397	131-150	0,855
228	151-180	0,787
127	>180	0,690

Mietsituation

Anzahl	Mietsituation	Faktor
108	vermietet	0,926
1495	unvermietet	1,000
30	tlw. vermietet	0,962

Ausstattungs-klasse

Die Einordnung der Ausstattung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 III. ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen [Gebäudestandards] zur Ermittlung der Kostenkennwerte).

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungs-kennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln.

Anzahl	Ausstattungs-klasse	Faktor	
620	1,0 - 2,7	1,000	einfach
649	2,8 – 3,2	1,136	mittel
362	3,3 – 4,2	1,235	gehoben

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

Anzahl	Grundstücksgröße	Faktor
36	1-150	1,000
502	151-250	1,064
551	251-350	1,111
264	351-450	1,149
156	451-600	1,205
65	601-800	1,205
59	>800	1,282

Keller

Anzahl	Keller	Faktor
1421	vorhanden	1,064
212	nicht vorhanden	1,000

Ergänzende Gebäudeart

Anzahl	Ergänzende Gebäudeart	Faktor
454	Reihenmittelhaus	1,000
875	Doppelhaushälfte	1,020
304	Reihenendhaus	1,053

Wohnlage

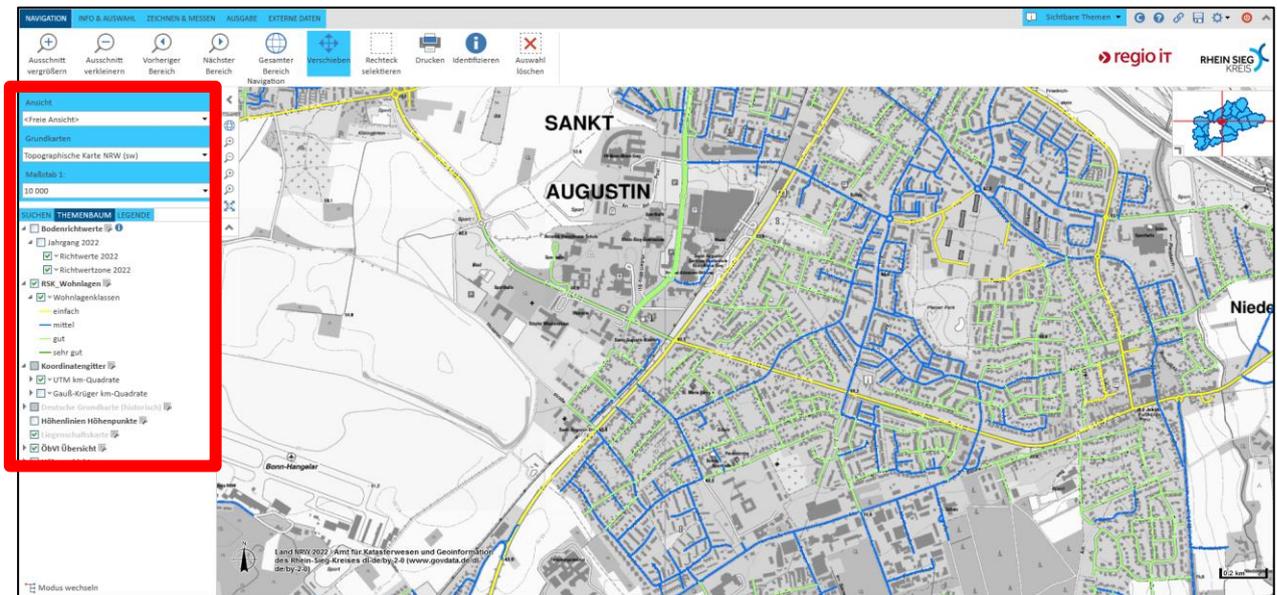
Der Bodenrichtwert ist jeweils auf die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone dominierende Wohnlage abgestellt. Lageunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone können mit den o.a. Faktoren angepasst werden. Die Einschätzung der Wohnlagen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten, die die einzelnen Städte/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung stellen bzw. erheben (z.B. im Rahmen der Erhebung von Mietspiegeln) sowie auf Grundlage von sachverständigen Einschätzungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Sollten evtl. in einigen Bereichen keine Wohnlagen angegeben sein, so ist die Lageeinschätzung sachverständig zu ermitteln.

Anzahl	Wohnlage	Faktor
155	einfach	1,000
816	mittel	1,042
661	gut	1,099

Die Wohnlagenkarte kann unter

https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core

eingesehen werden. Unter dem Menüpunkt „Ansicht“ ist das Thema „Vermessung“ zu wählen, anschließend den Unterpunkt „RSK-Wohnlagen“ (ab Maßstab 1:10.000) auswählen.



Anwendungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2011 – 2022	2015	1,000
Wohnfläche	< 90 m ²	120 m ²	0,935
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Ausstattungs-klasse	einfach	mittel	1,136
Grundstücksgröße	< 150 m ²	200 m ²	1,064
Keller	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Wohnlage	einfach	mittel	1,042
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor			1,178
Angepasster Immobilienrichtwert	3.450 EUR/m ²	x 1,178	4.064 EUR/m ²
Immobilienwert	120 m²	x 4.064 EUR/m²	rd. 488.000 EUR

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de zu verwenden.

5.1.3.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche zwischen 250 m² und 500 m². Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich auch keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in drei Bereiche gegliedert, die das typische Bodenwertniveau wiedergeben sollen. Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Bodenwertniveau < 271 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	15	123.000	425.000	65	205	1.000	2.700	1.750
1950 - 1959	6	107.000	449.000	80	175	1.200	3.050	1.850
1960 - 1969	7	182.000	426.000	95	130	1.400	3.550	2.600
1970 - 1979	8	198.000	449.000	85	145	2.150	4.150	2.900
1980 - 1989	9	300.000	483.000	80	205	1.950	4.150	2.800
1990 - 1999	24	213.000	620.000	85	210	1.900	3.400	2.650
2000 - 2009	18	260.000	567.000	95	190	2.000	3.450	2.900
2010 - 2019	7	468.000	756.000	120	180	2.750	4.550	3.500
ab 2020	50	361.000	800.000	110	195	1.900	4.300	3.050

Bodenwertniveau 271 EUR/m² bis 420 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	39	200.000	650.000	75	205	1.250	4.700	2.700
1950 - 1959	20	213.000	636.000	85	205	1.400	4.850	2.900
1960 - 1969	42	191.000	565.000	75	145	1.900	4.350	3.150
1970 - 1979	84	200.000	675.000	80	210	1.300	4.800	3.000
1980 - 1989	46	271.000	644.000	80	210	1.550	5.150	3.300
1990 - 1999	47	330.000	710.000	100	210	2.500	4.700	3.350
2000 - 2009	34	374.000	678.000	100	195	1.950	4.800	3.550
2010 - 2019	26	512.000	752.000	110	180	2.400	4.700	3.750
ab 2020	140	150.000	906.000	110	215	1.050	4.350	3.500

Bodenwertniveau > 420 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	32	165.000	598.000	75	180	1.250	4.950	3.050
1950 - 1959	17	310.000	735.000	80	195	2.850	5.050	3.650
1960 - 1969	37	220.000	604.000	80	185	1.850	4.600	3.250
1970 - 1979	61	272.000	695.000	80	200	1.750	5.000	3.450
1980 - 1989	34	329.000	789.000	90	160	2.950	4.850	3.600
1990 - 1999	33	380.000	742.000	100	215	2.200	5.600	3.750
2000 - 2009	41	205.000	907.000	110	200	1.550	5.500	3.850
2010 - 2019	17	485.000	880.000	115	215	3.200	5.100	4.200
ab 2020	101	461.000	908.000	120	190	2.750	4.750	3.750

5.1.3.4 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,8	47	123	3.093	8,04	19,1	46	80
Standardabweichung	0,3		26	863	1,95	5,3	15	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.3.5 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	< 271 EUR/m ²	271 EUR/m ² bis 420 EUR/m ²	> 420 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 14 R² = 0,57	n = 65 R² = 0,54	n = 140 R² = 0,56
200.000 EUR			
225.000 EUR	1,27		
250.000 EUR	1,22	1,61	
275.000 EUR	1,18	1,53	
300.000 EUR	1,14	1,46	1,46
325.000 EUR	1,11	1,40	1,40
350.000 EUR	1,09	1,35	1,35
375.000 EUR	1,06	1,31	1,31
400.000 EUR	1,04	1,27	1,28
425.000 EUR	1,03	1,24	1,25
450.000 EUR	1,01	1,21	1,22
475.000 EUR	1,00	1,18	1,19
500.000 EUR	0,98	1,16	1,17
525.000 EUR	0,97	1,14	1,15
550.000 EUR	0,96	1,12	1,13
575.000 EUR		1,10	1,12
600.000 EUR		1,09	1,10
625.000 EUR			1,09
650.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	350.000 EUR	105.000 EUR	360.000 EUR	105.000 EUR	400.000 EUR	110.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	22 %	11 %	38 %	14 %	46 %	15 %
Bodenwert	190 EUR/m ²	60 EUR/m ²	355 EUR/m ²	45 EUR/m ²	525 EUR/m ²	60 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	55 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	270 m ²	90 m ²	235 m ²	55 m ²	255 m ²	60 m ²

Hinweis: Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Sachwertfaktoren im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.4 Reihenmittelhäuser

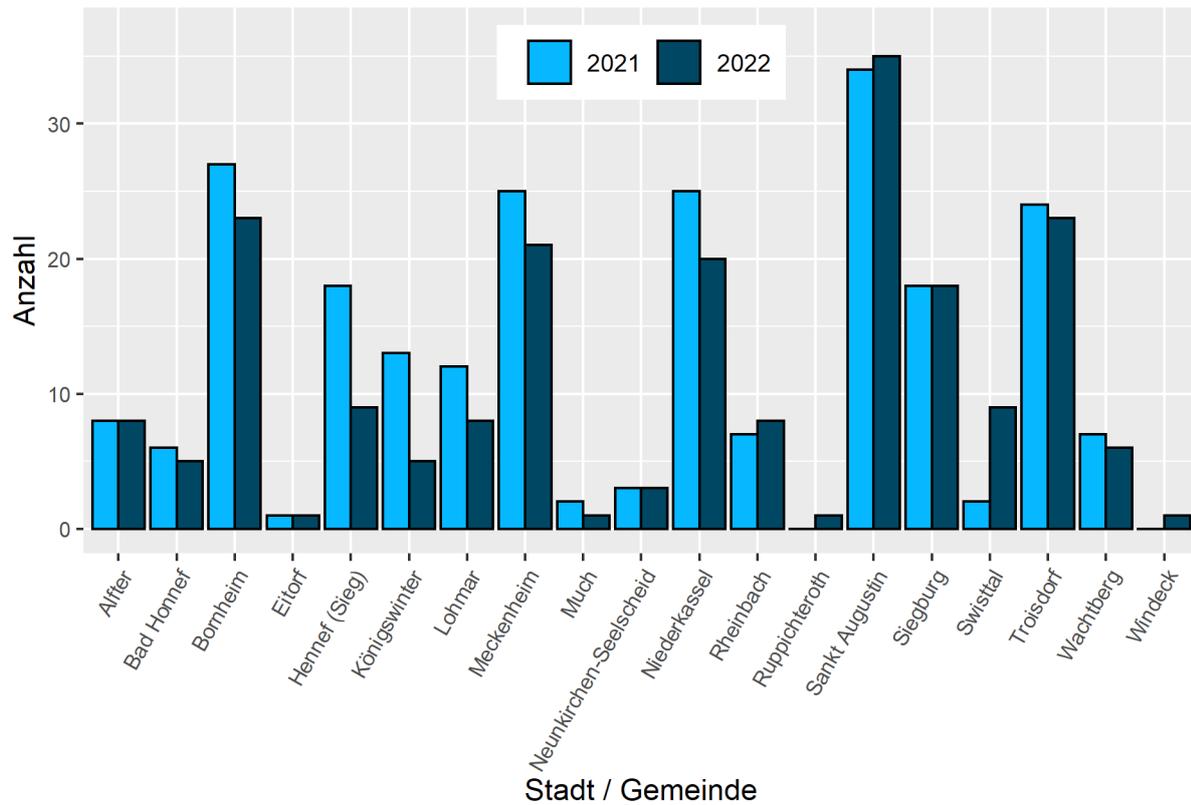
5.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Alfter	8	8	0,2	0,3	3.201	3.266	400	410	250	375
Bad Honnef	6	5	0,1	0,1	2.002	1.975	334	395	167	200
Bornheim	27	23	0,7	0,6	11.991	8.831	444	385	259	260
Eitorf	1	1	*	*	*	*	*	*	*	*
Hennef (Sieg)	18	9	0,4	0,2	8.479	3.861	471	430	222	220
Königswinter	13	5	0,5	0,1	4.508	1.588	347	320	385	200
Lohmar	12	8	0,4	0,2	4.556	3.076	380	385	333	250
Meckenheim	25	21	0,6	0,6	8.762	8.125	350	385	240	285
Much	2	1	*	*	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	3	3	0,2	0,1	728	727	243	240	667	335
Niederkassel	25	20	0,6	0,5	9.802	8.412	392	420	240	250
Rheinbach	7	8	0,2	0,2	2.550	3.222	364	405	286	250
Ruppichteroth	0	1	-	*	-	*	-	*	-	*
Sankt Augustin	34	35	0,8	0,8	13.081	14.522	385	415	235	230
Siegburg	18	18	0,5	0,5	7.656	7.165	425	400	278	280
Swisttal	2	9	*	0,3	*	3.569	*	395	*	335
Troisdorf	24	23	0,7	0,5	10.103	9.941	421	430	292	215
Wachtberg	7	6	0,3	0,2	2.364	2.413	338	400	429	335
Windeck	0	1	-	*	-	*	-	*	-	*
insgesamt	232	206	6,3	6,4	91.577	97.074	333	380	252	229
Veränderung zum Vorjahr		-11 %		2 %		6 %		14 %		-9 %

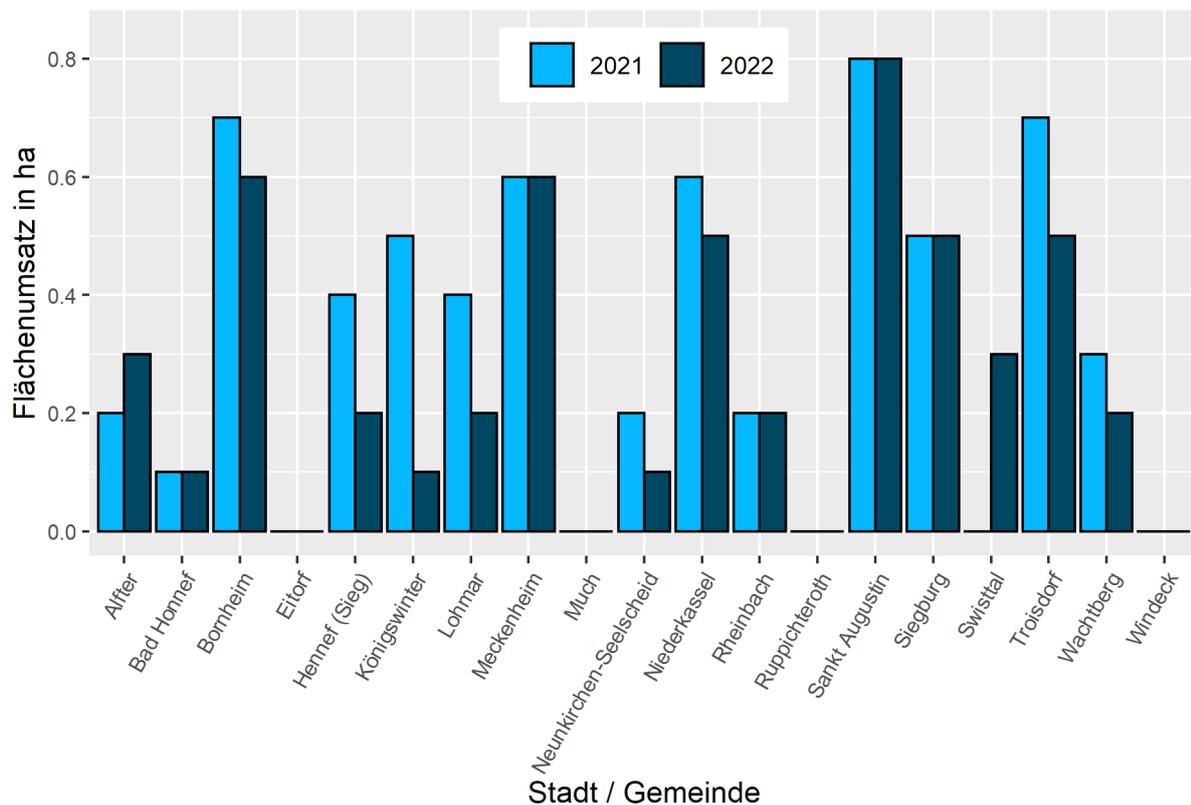
Hinweis: Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

Grafiken zu den Reihenmittelhäusern

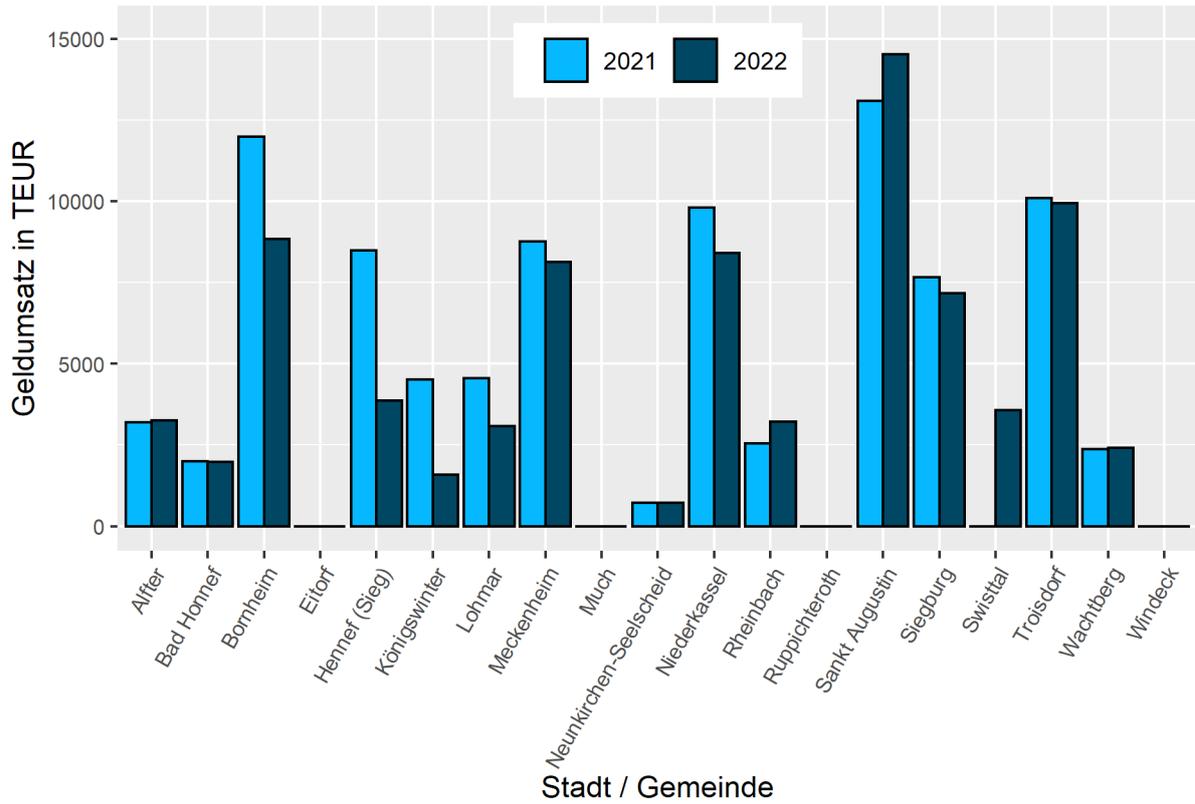
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



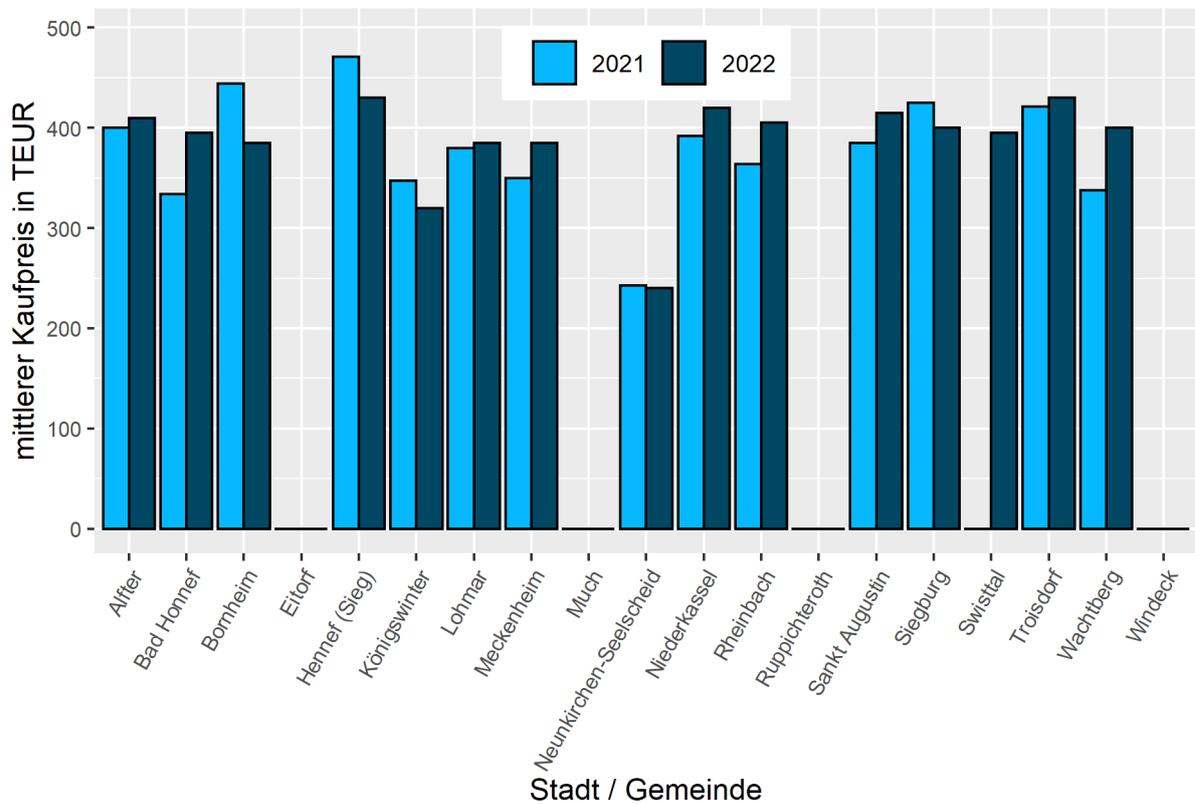
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.4.2 Immobilienrichtwerte für Reihemittelhäuser

Die Immobilienrichtwerte für die Reihemittelhäuser wurden zusammen mit den Immobilienrichtwerten für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet. Daher wird an dieser Stelle auf Punkt 5.1.3.2 (Immobilienrichtwerte für Reihenendhäuser, Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser) hingewiesen.

5.1.4.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihemittelhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 500 m². Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich auch keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in drei Bereiche gegliedert, die das typische Bodenwertniveau wiedergeben sollen. Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Bodenwertniveau < 271 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	1	*	*	*	*	*	*	*
1950 - 1959	2	*	*	*	*	*	*	*
1960 - 1969	1	*	*	*	*	*	*	*
1970 - 1979	6	343.000	625.000	100	185	2.150	3.450	2.850
1980 - 1989	3	283.000	412.000	110	125	2.100	2.650	2.350
1990 - 1999	4	276.000	347.000	80	135	2.000	3.200	2.750
2000 - 2009	1	*	*	*	*	*	*	*
2010 - 2019	2	*	*	*	*	*	*	*
ab 2020	6	402.000	682.000	115	175	2.700	3.350	3.100

Bodenwertniveau 271 EUR/m² bis 420 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	11	185.000	627.000	65	205	1.450	3.800	2.600
1950 - 1959	7	240.000	406.000	75	160	2.250	3.550	2.900
1960 - 1969	26	215.000	541.000	80	160	1.900	4.700	3.100
1970 - 1979	79	209.000	615.000	85	200	1.700	5.550	2.900
1980 - 1989	46	198.000	626.000	100	210	1.700	5.000	2.950
1990 - 1999	27	345.000	529.000	80	165	2.350	4.100	3.200
2000 - 2009	26	380.000	685.000	85	185	2.400	4.900	3.350
2010 - 2019	5	448.000	517.000	115	140	3.200	3.900	3.500
ab 2020	14	523.000	675.000	135	195	2.350	4.150	3.400

Bodenwertniveau > 420 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	13	280.000	600.000	90	170	1.850	4.600	2.950
1950 - 1959	7	267.000	553.000	65	150	2.800	4.300	3.400
1960 - 1969	23	266.000	636.000	90	190	2.050	4.950	3.350
1970 - 1979	55	170.000	615.000	90	205	1.150	4.700	3.300
1980 - 1989	28	340.000	569.000	95	190	2.400	4.050	3.300
1990 - 1999	13	265.000	550.000	100	155	2.500	5.150	3.650
2000 - 2009	10	399.000	545.000	90	165	2.550	4.400	3.500
2010 - 2019	0	-	-	-	-	-	-	-
ab 2020	2	*	*	*	*	*	*	*

5.1.4.4 Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

vermietete Objekte	LZ %	Anzahl	Ø Wfl/Nfl m ²	Ø Kaufpreis EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,8	47	123	3.093	8,04	19,1	46	80
Standardabweichung	0,3		26	863	1,95	5,3	15	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.4.5 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	< 420 EUR/m ²	> 420 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 21 R² = 0,49	n = 74 R² = 0,39
150.000 EUR		
175.000 EUR	1,82	
200.000 EUR	1,71	1,89
225.000 EUR	1,62	1,75
250.000 EUR	1,56	1,63
275.000 EUR	1,50	1,54
300.000 EUR	1,46	1,46
325.000 EUR	1,42	1,39
350.000 EUR	1,38	1,34
375.000 EUR	1,36	1,29
400.000 EUR	1,33	1,25
425.000 EUR		1,21
500.000 EUR		

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	275.000 EUR	60.000 EUR	300.000 EUR	70.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	34 %	11 %	43 %	11 %
Bodenwert	365 EUR/m ²	35 EUR/m ²	510 EUR/m ²	50 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	235 m ²	45 m ²	245 m ²	50 m ²

Hinweis: Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Sachwertfaktoren im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.5 Zweifamilienhäuser

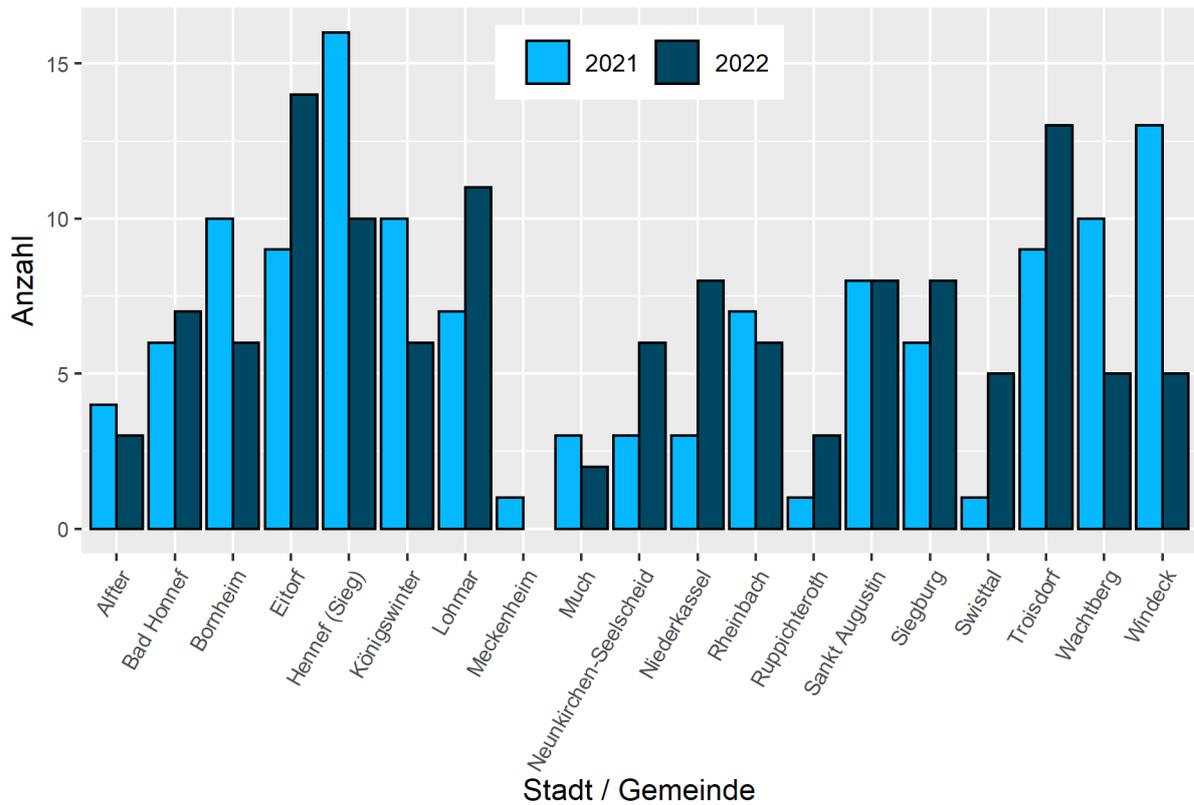
5.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Alfter	4	3	0,2	0,2	1.819	1.754	455	585	500	665
Bad Honnef	6	7	0,5	0,5	3.571	3.243	595	465	833	715
Bornheim	10	6	0,5	0,5	5.550	4.040	555	675	500	835
Eitorf	9	14	1,6	1,2	2.514	4.651	279	330	1.778	855
Hennef (Sieg)	16	10	1,6	0,7	8.333	4.884	521	490	1.000	700
Königswinter	10	6	0,7	0,5	4.343	3.118	434	520	700	835
Lohmar	7	11	0,7	1,1	2.750	5.522	393	500	1.000	1.000
Meckenheim	1	0	*	-	*	-	*	-	*	-
Much	3	2	0,2	*	1.030	*	343	*	667	*
Neunkirchen- Seelscheid	3	6	0,2	0,5	1.339	3.657	446	610	667	835
Niederkassel	3	8	0,3	0,5	2.355	4.378	785	545	1.000	625
Rheinbach	7	6	0,7	0,4	2.770	3.460	396	575	1.000	665
Ruppichteroth	1	3	*	0,3	*	925	*	310	*	1.000
Sankt Augustin	8	8	0,5	0,6	4.559	4.169	570	520	625	750
Siegburg	6	8	0,3	0,4	2.762	3.560	460	445	500	500
Swisttal	1	5	*	0,3	*	2.245	*	450	*	600
Troisdorf	9	13	0,5	0,6	5.000	6.912	556	530	556	460
Wachtberg	10	5	0,8	0,3	4.482	2.140	448	430	800	600
Windeck	13	5	1,2	0,8	3.244	1.881	250	375	923	1.600
insgesamt	127	127	10,8	11,2	57.612	62.057	457	471	845	893

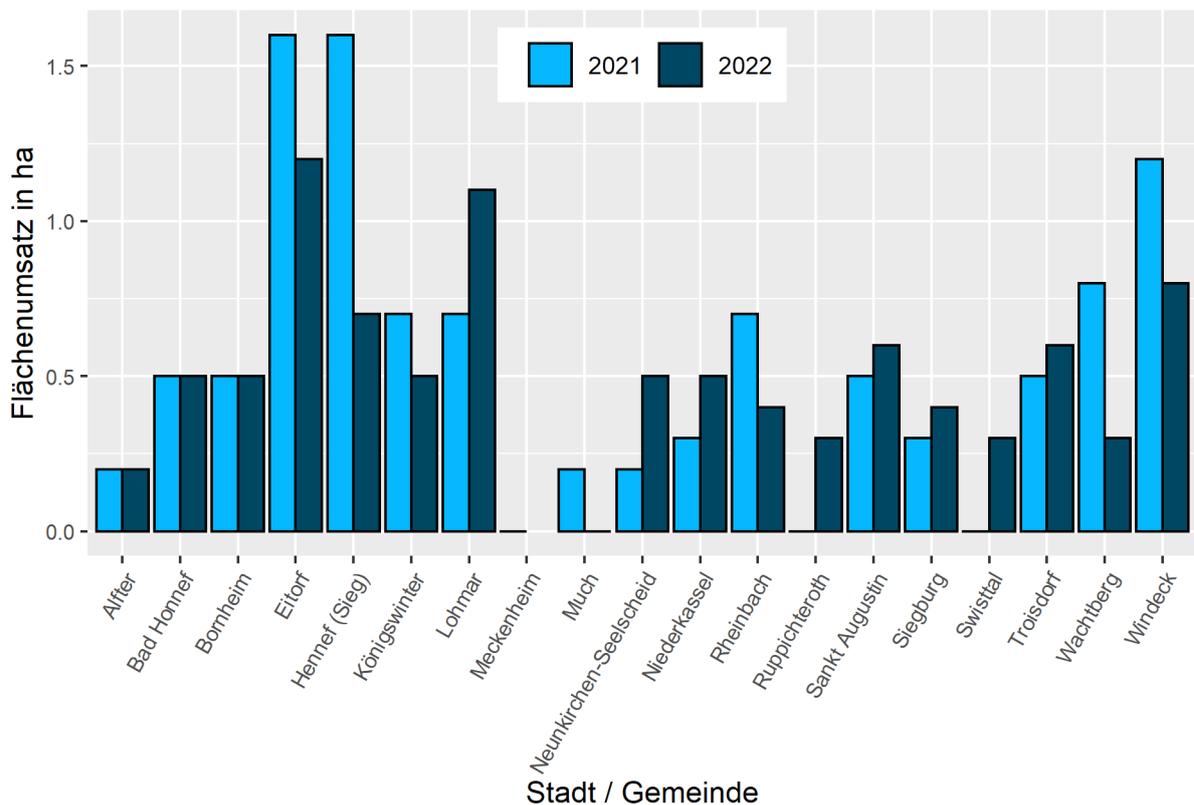
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht. Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

Grafiken zu den Zweifamilienhäusern

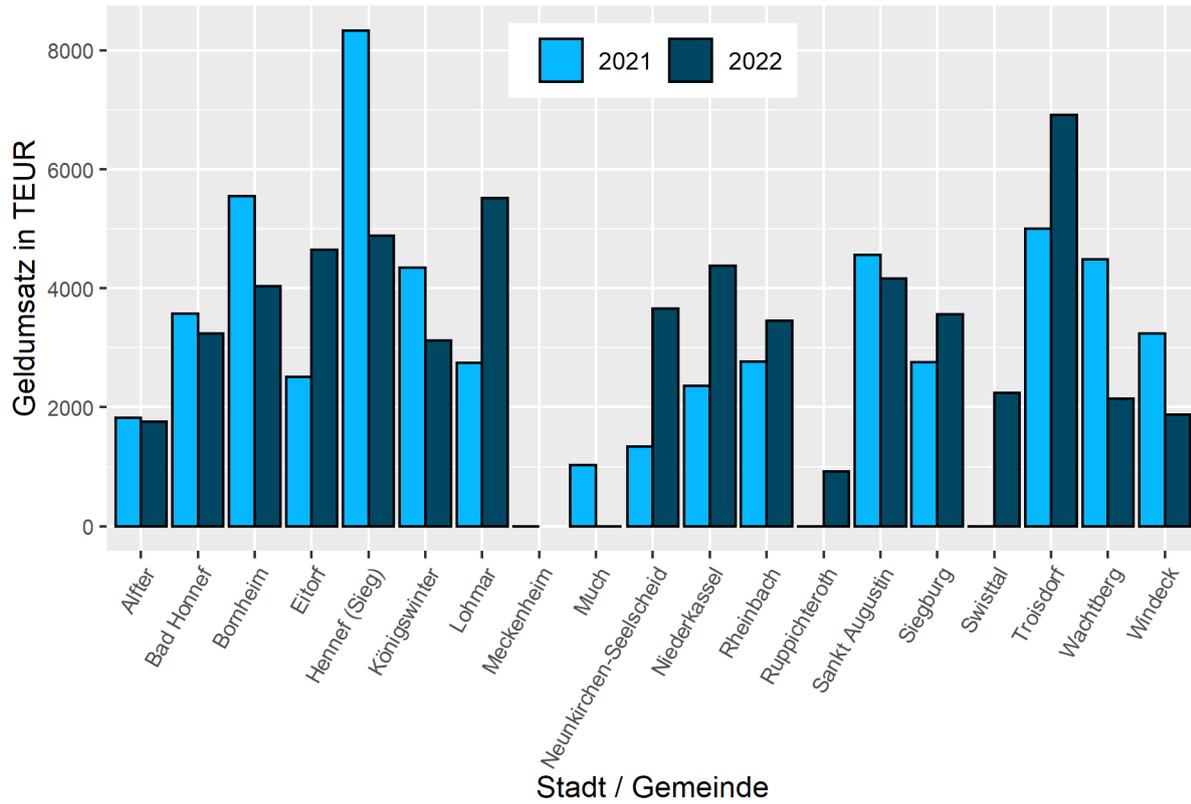
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



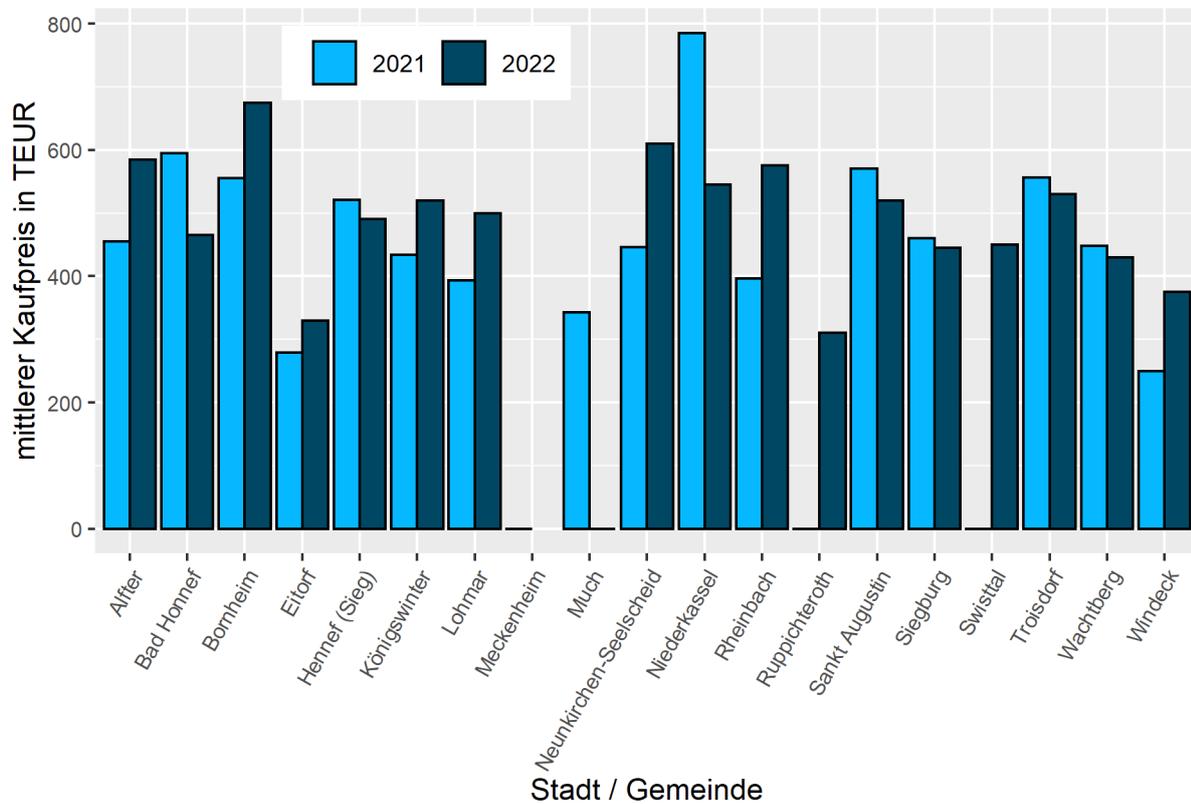
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.5.2 Immobilienrichtwerte für Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser wurden keine separaten Immobilienrichtwerte abgeleitet. Daher wird an dieser Stelle auf die Punkte 5.1.2.2 (Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) und 5.1.3.2 (Immobilienrichtwerte für Reihenendhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser) hingewiesen.

5.1.5.3 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Zweifamilienhäuser	2,1	21	181	2.305	7,31	21,1	40	80
Standardabweichung	0,4		40	540	1,12	3,0	15	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.5.4 Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Zweifamilienhäuser	25,5
Standardabweichung	3,4

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung des Ertragsfaktors im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.1.5.5 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Massivbauweise

Die Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser wurden zusammen mit den freistehenden Einfamilienhäusern ausgewertet. Daher wird an dieser Stelle auf Punkt 5.1.2.5 (Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, massiver Bauweise) hingewiesen.

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

5.1.5.6 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise

Die Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser in Leicht- bzw. Fertigbauweise wurden zusammen mit den freistehenden Einfamilienhäusern ausgewertet. Daher wird an dieser Stelle auf Punkt 5.1.2.6 (Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise) hingewiesen.

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

5.2 Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	6	10	3	0,5	0,8	0,2	5.540	9.916	1.740
Bad Honnef	8	12	8	0,6	0,9	0,6	7.391	8.377	14.706
Bornheim	14	22	10	1,4	1,6	0,6	11.262	14.657	8.250
Eitorf	16	10	11	1,4	0,6	0,9	7.472	4.571	4.782
Hennef (Sieg)	21	25	12	2,2	2,1	0,7	23.727	19.131	8.638
Königswinter	16	22	15	3,2	1,5	1,0	18.512	17.189	10.947
Lohmar	9	10	10	0,6	1,0	0,8	4.402	6.368	6.375
Meckenheim	3	8	2	0,3	1,3	*	2.770	20.538	*
Much	5	5	4	0,3	0,7	0,3	2.389	2.758	1.910
Neunkirchen-Seelscheid	8	3	11	0,6	0,2	2,5	3.814	1.924	9.855
Niederkassel	13	13	12	1,0	1,8	0,8	10.129	35.709	10.144
Rheinbach	9	9	3	0,4	0,7	0,3	4.594	8.784	4.375
Ruppichteroth	4	2	8	0,3	*	1,0	1.364	*	4.838
Sankt Augustin	23	16	8	2,1	1,6	0,6	21.520	18.538	5.810
Siegburg	23	37	21	1,5	2,2	1,0	16.804	38.381	16.569
Swisttal	10	6	1	0,8	0,3	*	4.691	2.945	*
Troisdorf	42	46	28	2,9	3,9	1,5	40.353	51.622	17.842
Wachtberg	6	6	7	0,6	0,6	0,6	5.229	4.726	4.592
Windeck	9	14	7	1,0	1,2	1,2	2.560	5.628	2.260
insgesamt	245	276	181	21,7	23,1	14,8	194.523	272.315	136.833
Veränderung zum Vorjahr		13 %	-34 %		6 %	-36 %		40 %	-50 %

Hinweis: Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

5.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,4	75	617	2.016	7,05	22,8	42	80
Standardabweichung	0,4		771	560	1,47	4,3	15	

Stadt/Gemeinde	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	2,4	26	525	2.125	7,41	21,8	41	80
Standardabweichung	0,4		322	422	1,22	3,7	12	
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	2,8	12	489	1.562	6,57	24,0	41	80
Standardabweichung	0,3		311	479	1,78	4,6	15	
Siegburg	2,0	6	890	2.302	6,91	23,8	45	80
Standardabweichung	0,2		608	802	1,22	3,8	21	
Troisdorf	2,3	12	489	1.912	7,21	22,3	32	80
Standardabweichung	0,5		214	365	1,39	5,0	12	
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	2,3	16	499	1.969	6,73	23,6	43	80
Standardabweichung	0,2		311	476	1,38	4,7	12	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.2.3 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	22,8
Standardabweichung	3,9

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	23,0
Standardabweichung	2,6
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath	19,3
Standardabweichung	3,4
Siegburg	25,9
Standardabweichung	5,4
Troisdorf	21,7
Standardabweichung	5,3
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	23,2
Standardabweichung	2,6

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Ertragsfaktoren im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.3 Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte

5.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	3	7	2	0,8	0,5	*	1.655	8.758	*
Bornheim	1	2	3	*	*	8,9	*	*	4.664
Eitorf	4	4	5	1,2	1,5	0,8	1.335	3.604	3.530
Hennef (Sieg)	7	2	5	1,7	*	1,7	10.461	*	8.447
Königswinter	4	4	2	2,0	2,0	*	18.400	3.560	*
Lohmar	1	4	4	*	1,6	0,4	*	4.227	2.010
Meckenheim	9	12	4	8,4	3,2	2,3	25.880	10.129	16.515
Much	2	1	1	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen-Seelscheid	0	3	2	-	14,5	*	-	7.260	*
Niederkassel	3	7	3	0,8	1,6	0,6	2.185	6.218	2.610
Rheinbach	1	4	3	*	0,4	0,6	*	2.244	2.050
Ruppichteroth	3	0	1	0,4	-	*	586	-	*
Sankt Augustin	4	4	2	0,7	1,8	*	3.350	5.935	*
Siegburg	3	0	5	0,8	-	0,5	2.448	-	5.805
Swisttal	4	0	3	0,5	-	1,4	3.145	-	4.422
Troisdorf	10	7	7	4,4	2,4	3,9	21.896	9.340	24.238
Wachtberg	0	1	3	-	*	5,0	-	*	33.470
Windeck	5	8	2	2,5	6,1	*	1.870	4.151	*
insgesamt	64	70	57	32,2	44,6	33,0	107.138	86.841	151.072
Veränderung zum Vorjahr		9 %	-19 %		39 %	-26 %		-19 %	74 %

Hinweis: Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

vermietete Objekte	LZ %	Anzahl	Ø Wfl/Nfl m ²	Ø Kaufpreis EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	3,3	5	969	1.846	8,32	19,3	38	60
Standardabweichung	0,6		1.120	381	2,20	3,2	12	
Gewerbe und Industrie	4,0	6	2.490	1.320	6,08	20,1	35	50
Standardabweichung	0,8		2.948	783	2,45	7,3	15	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

5.3.3 Ertragsfaktoren für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Geschäfts- und Bürogebäude	18,2
Standardabweichung	2,6
Gewerbe und Industrie	16,3
Standardabweichung	4,1

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Ertragsfaktoren im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

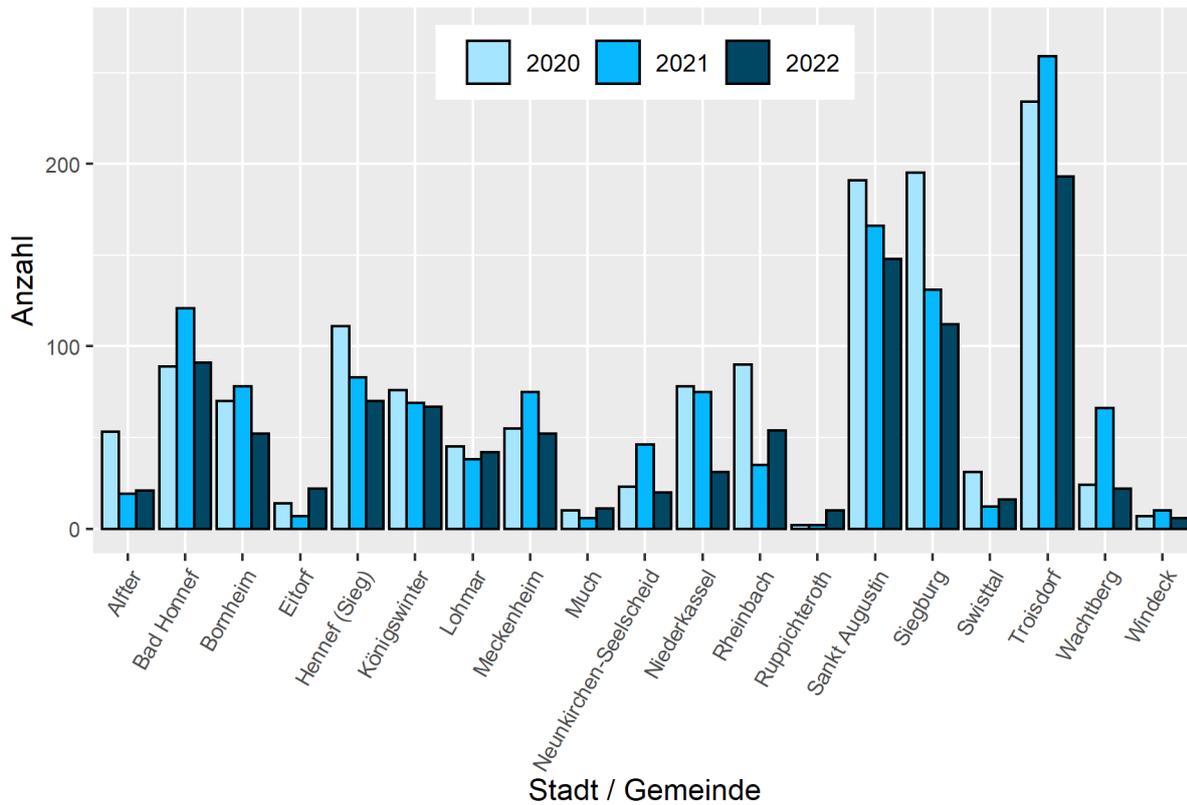
6.1.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in TEUR			mittlerer Kaufpreis in TEUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	53	19	21	14.066	5.199	7.363	252	264	348
Bad Honnef	89	121	91	29.827	51.945	35.467	320	453	388
Bornheim	70	78	52	18.226	19.529	16.135	248	249	307
Eitorf	14	7	22	2.679	2.181	4.650	186	360	211
Hennef (Sieg)	111	83	70	33.266	23.907	19.622	286	292	277
Königswinter	76	69	67	21.553	20.061	22.253	269	288	328
Lohmar	45	38	42	9.257	8.323	10.090	193	202	235
Meckenheim	55	75	52	8.140	13.476	10.028	143	179	192
Much	10	6	11	2.019	1.254	2.554	199	197	232
Neunkirchen-Seelscheid	23	46	20	4.861	15.403	5.362	204	333	260
Niederkassel	78	75	31	23.748	27.091	8.649	291	391	276
Rheinbach	90	35	54	21.099	8.372	18.531	223	230	339
Ruppichteroth	2	2	10	*	*	1.706	*	*	170
Sankt Augustin	191	166	148	40.111	35.622	28.489	202	195	191
Siegburg	195	131	112	51.910	45.257	38.697	258	352	343
Swisttal	31	12	16	6.959	2.595	3.224	215	219	197
Troisdorf	234	259	193	54.662	61.450	47.948	225	238	247
Wachtberg	24	66	22	6.079	21.742	5.774	243	312	261
Windeck	7	10	6	1.109	2.824	1.522	152	282	253
insgesamt	1.398	1.298	1.040	349.789	366.501	288.064	222	272	266
Veränderung zum Vorjahr		-7 %	-20 %		5 %	-21 %		23 %	-2 %

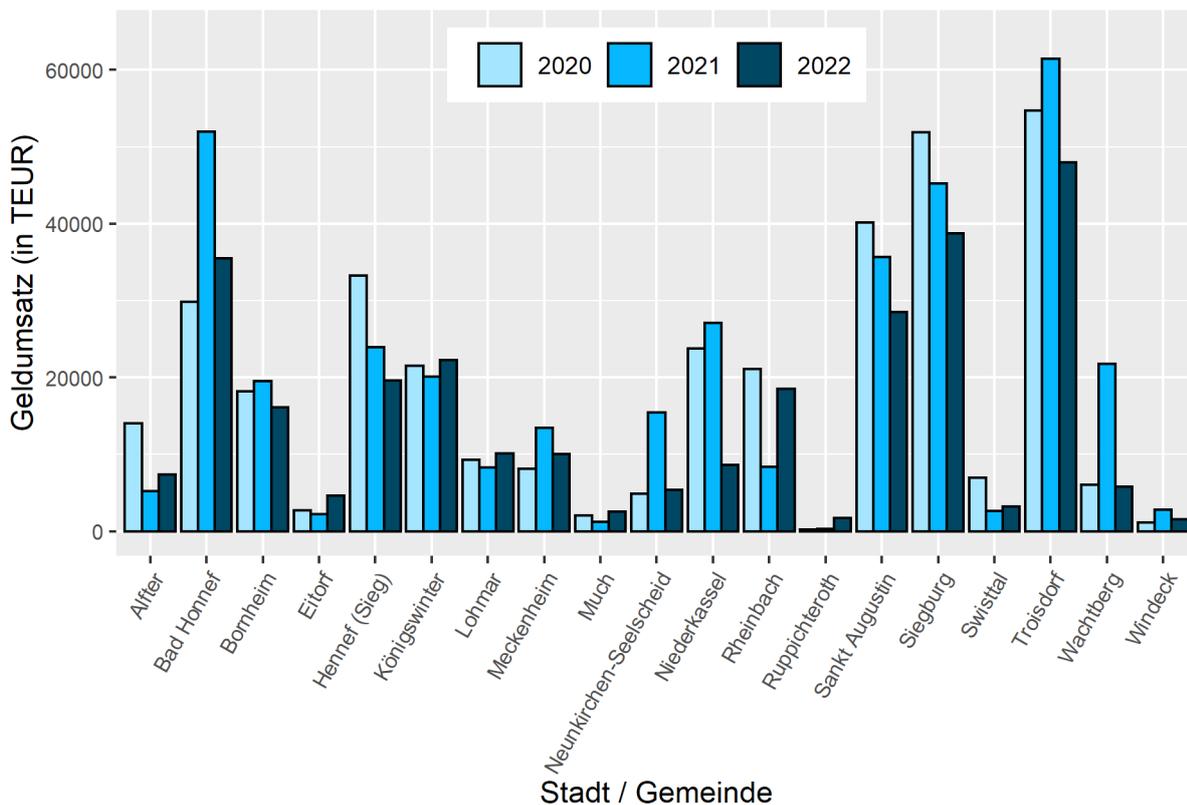
Hinweis: Die Auswertung der Tabelle beruht auf unbereinigten Kauffällen, d.h. es erfolgte keine Bereinigung der Daten auf Ausreißer oder Extremwerte.

Grafiken zu Eigentumswohnungen

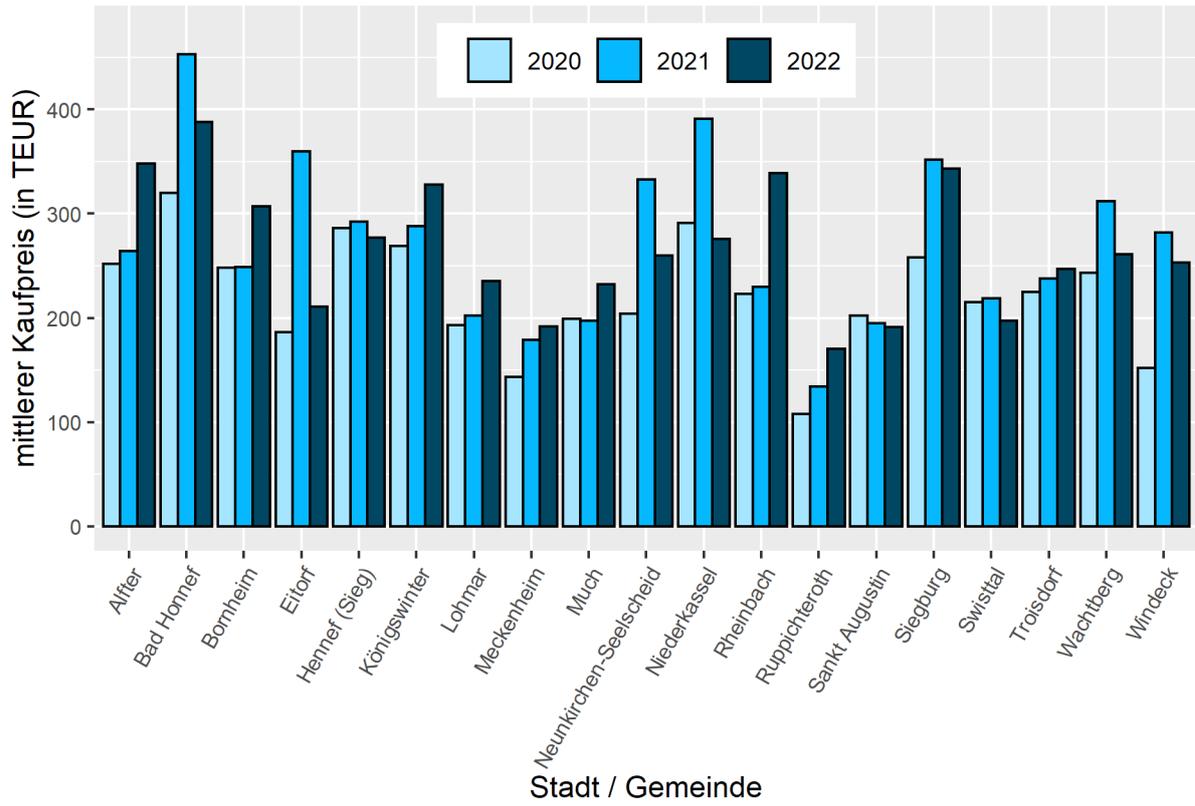
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



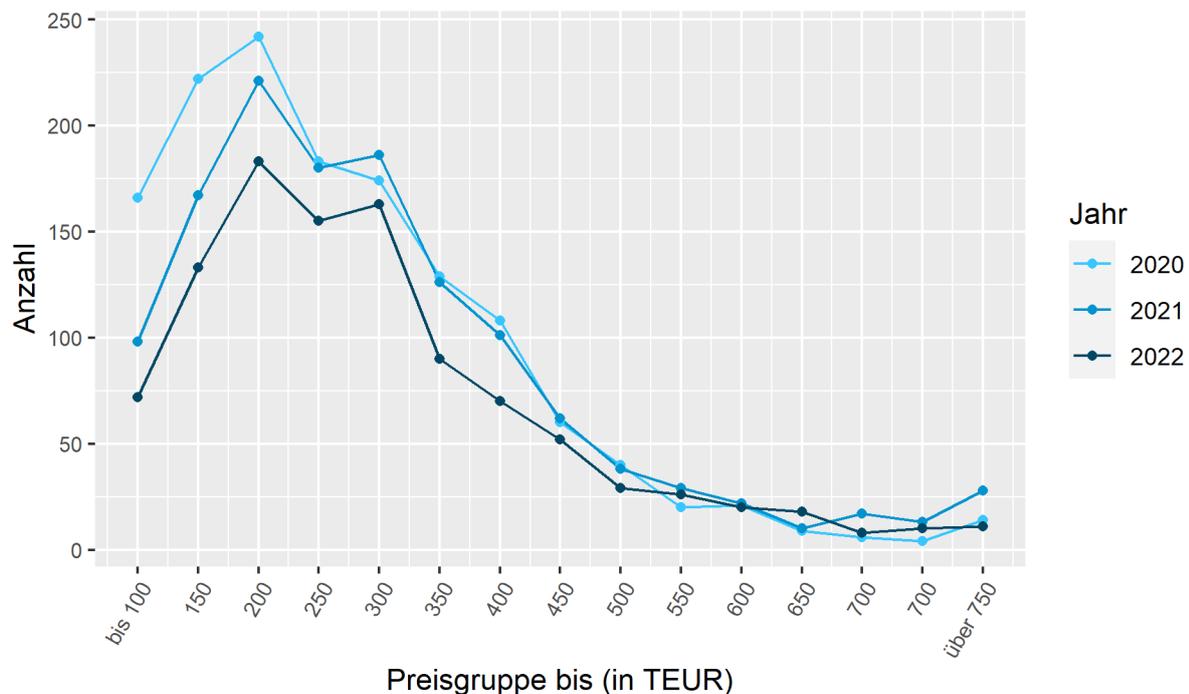
mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



6.1.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Preisgruppe	2020	2021	2022
0 EUR bis 100.000 EUR	166	98	72
100.000 EUR bis 150.000 EUR	222	167	133
150.000 EUR bis 200.000 EUR	242	221	183
200.000 EUR bis 250.000 EUR	183	180	155
250.000 EUR bis 300.000 EUR	174	186	163
300.000 EUR bis 350.000 EUR	129	126	90
350.000 EUR bis 400.000 EUR	108	101	70
400.000 EUR bis 450.000 EUR	60	62	52
450.000 EUR bis 500.000 EUR	40	38	29
500.000 EUR bis 550.000 EUR	20	29	26
550.000 EUR bis 600.000 EUR	21	22	20
600.000 EUR bis 650.000 EUR	9	10	18
650.000 EUR bis 700.000 EUR	6	17	8
700.000 EUR bis 750.000 EUR	4	13	10
über 750.000 EUR	14	28	11
insgesamt	1.398	1.298	1.040

Darstellung der Preisgruppen von Wohnungseigentum



6.1.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2022 gemeindeweise

Preisgruppe	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef (Sieg)
0 EUR bis 100.000 EUR	-	2	2	2	-
100.000 EUR bis 150.000 EUR	2	6	5	2	8
150.000 EUR bis 200.000 EUR	3	12	7	7	14
200.000 EUR bis 250.000 EUR	1	7	12	8	10
250.000 EUR bis 300.000 EUR	3	16	6	-	11
300.000 EUR bis 350.000 EUR	1	7	8	1	7
350.000 EUR bis 400.000 EUR	2	9	1	-	9
400.000 EUR bis 450.000 EUR	5	3	2	2	5
450.000 EUR bis 500.000 EUR	-	6	1	-	3
500.000 EUR bis 550.000 EUR	3	-	3	-	2
550.000 EUR bis 600.000 EUR	-	5	1	-	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	9	1	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	2	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	1	2	-	1
über 750.000 EUR	-	6	1	-	-
insgesamt	21	91	52	22	70

Preisgruppe	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 EUR bis 100.000 EUR	3	6	8	1	-
100.000 EUR bis 150.000 EUR	4	3	15	2	4
150.000 EUR bis 200.000 EUR	7	5	8	2	2
200.000 EUR bis 250.000 EUR	7	9	9	1	3
250.000 EUR bis 300.000 EUR	13	12	7	2	4
300.000 EUR bis 350.000 EUR	5	2	3	-	3
350.000 EUR bis 400.000 EUR	6	1	1	3	2
400.000 EUR bis 450.000 EUR	7	2	-	-	-
450.000 EUR bis 500.000 EUR	5	-	-	-	2
500.000 EUR bis 550.000 EUR	7	1	-	-	-
550.000 EUR bis 600.000 EUR	1	1	-	-	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	-	1	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	1	-	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	-	-	-	-
über 750.000 EUR	-	-	-	-	-
insgesamt	67	42	52	11	20

weitere Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 EUR bis 100.000 EUR	2	2	1	28	2
100.000 EUR bis 150.000 EUR	-	5	5	32	7
150.000 EUR bis 200.000 EUR	10	5	3	32	15
200.000 EUR bis 250.000 EUR	1	5	-	24	21
250.000 EUR bis 300.000 EUR	5	7	-	17	13
300.000 EUR bis 350.000 EUR	5	10	-	6	14
350.000 EUR bis 400.000 EUR	4	5	-	3	7
400.000 EUR bis 450.000 EUR	2	2	1	2	9
450.000 EUR bis 500.000 EUR	-	4	-	1	5
500.000 EUR bis 550.000 EUR	1	1	-	-	5
550.000 EUR bis 600.000 EUR	1	2	-	1	5
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	3	-	2	1
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	1	-	-	2
700.000 EUR bis 750.000 EUR	-	2	-	-	2
über 750.000 EUR	-	-	-	-	4
insgesamt	31	54	10	148	112

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 100.000 EUR	2	6	4	1
100.000 EUR bis 150.000 EUR	6	24	2	1
150.000 EUR bis 200.000 EUR	3	44	3	1
200.000 EUR bis 250.000 EUR	2	33	2	-
250.000 EUR bis 300.000 EUR	-	45	2	-
300.000 EUR bis 350.000 EUR	-	14	3	1
350.000 EUR bis 400.000 EUR	1	11	3	2
400.000 EUR bis 450.000 EUR	1	9	-	-
450.000 EUR bis 500.000 EUR	-	-	2	-
500.000 EUR bis 550.000 EUR	-	3	-	-
550.000 EUR bis 600.000 EUR	1	2	-	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	1	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	1	1	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	-	-	-	-
über 750.000 EUR	-	-	-	-
insgesamt	16	193	22	6

6.1.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Alfter	7	-	6	2	-	14	-	-	-
Bad Honnef	24	52	32	56	45	50	-	2	2
Bornheim	27	18	8	29	45	30	2	-	-
Eitorf	1	1	9	8	2	9	-	-	-
Hennef (Sieg)	51	21	4	49	43	48	-	-	5
Königswinter	13	16	14	46	39	45	7	12	1
Lohmar	-	-	1	7	3	32	-	-	1
Meckenheim	1	7	-	47	56	44	-	-	-
Much	-	-	4	-	-	5	-	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	7	10	3	12	6	11	-	-	3
Niederkassel	37	19	-	28	25	22	1	7	-
Rheinbach	35	3	22	42	20	26	-	-	2
Ruppichteroth	-	-	1	-	-	7	-	-	-
Sankt Augustin	35	16	1	128	125	134	-	-	-
Siegburg	47	52	21	70	62	59	17	-	19
Swisttal	12	4	1	10	4	12	-	-	-
Troisdorf	28	59	45	95	115	92	25	7	2
Wachtberg	4	41	3	10	15	11	-	5	-
Windeck	2	-	3	1	-	1	-	-	-
insgesamt	331	319	178	640	605	652	52	33	35

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises.

Die Gesamtanzahl der verkauften Eigentumswohnungen befindet sich in der Tabelle unter Ziffer 6.1.1.

Erstverkauf: Erstverkäufe von Eigentumswohnungen sind definiert als erstmalige Veräußerung nach Fertigstellung des Objektes. Des Weiteren zählen Altbauten dazu, die nach einer Kernsanierung als Eigentumswohnungen veräußert werden.

Weiterverkauf: Unter Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen versteht man alle Verkäufe von Wohnungen, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages waren.

Umwandlung: Es handelt sich um Verkäufe von Wohnungen, die zuvor Gegenstand eines Zwei-, Drei- oder Mehrfamilienhauses waren und erst durch eine Teilungserklärung in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert werden.

6.1.3 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Immobilienrichtwerte kostenlos heruntergeladen werden.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Punkt 6.2.2 Durchschnittswerte von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen).

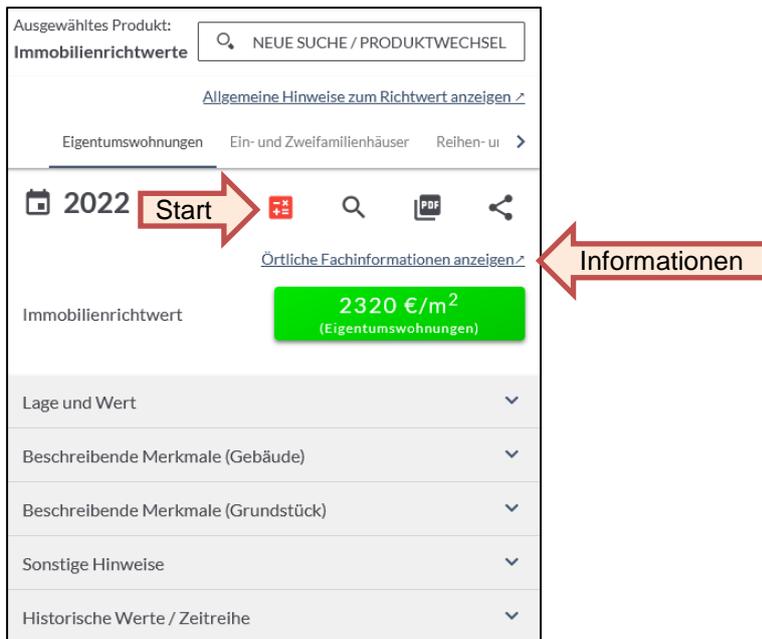
Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung unter www.boris.nrw.de interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:



Teilmarkt Eigentumswohnungen

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden in folgende wertbestimmende Merkmale und Klassen aufgeteilt:

wertbestimmendes Merkmal	
Baujahr	1900-1930 1931-1960 1961-1980 1981-1995 1996-2010 2011-2022
Wohnfläche	1-40 41-80 81-120 >120
Wohnlage	einfach mittel gut sehr gut
Mietsituation	vermietet unvermietet
Ausstattungs-klasse	1,0 - 2,7 2,8 - 3,2 3,3 - 4,2 4,3 - 5,0
Anzahl Wohneinheiten	1-6 7-12 13-30 31-65 >65

Preisindex

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anzahl	Baujahr	Faktor
19	1900-1930	0,820
33	1931-1960	0,662
562	1961-1980	0,699
372	1981-1995	0,840
123	1996-2010	0,806
588	2011-2022	1,000

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
137	1-40	1,000
829	41-81	1,042
616	81-120	1,042
115	>120	1,042

Mietsituation

Anzahl	Mietsituation	Faktor
496	vermietet	0,952
1201	unvermietet	1,000

Ausstattungsstufe

Die Einordnung der Ausstattung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 III. ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen [Gebäudestandards] zur Ermittlung der Kostenkennwerte).

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungsstufenzahl und die Gebäudestandardstufenzahl ermitteln.

Anzahl	Ausstattungsstufe	Faktor	
137	1,0 - 2,7	1,000	einfach
829	2,8 – 3,2	1,111	mittel
616	3,3 – 4,2	1,316	gehoben
115	4,3 – 5,0	1,389	stark gehoben

Anzahl der Einheiten im Gebäude

Eine Wohnanlage ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Anzahl	Anzahl der Einheiten im Gebäude	Faktor
217	1-6	1,000
286	7-12	1,020
540	13-30	1,064
255	31-65	1,075
399	>65	1,020

Wohnlage

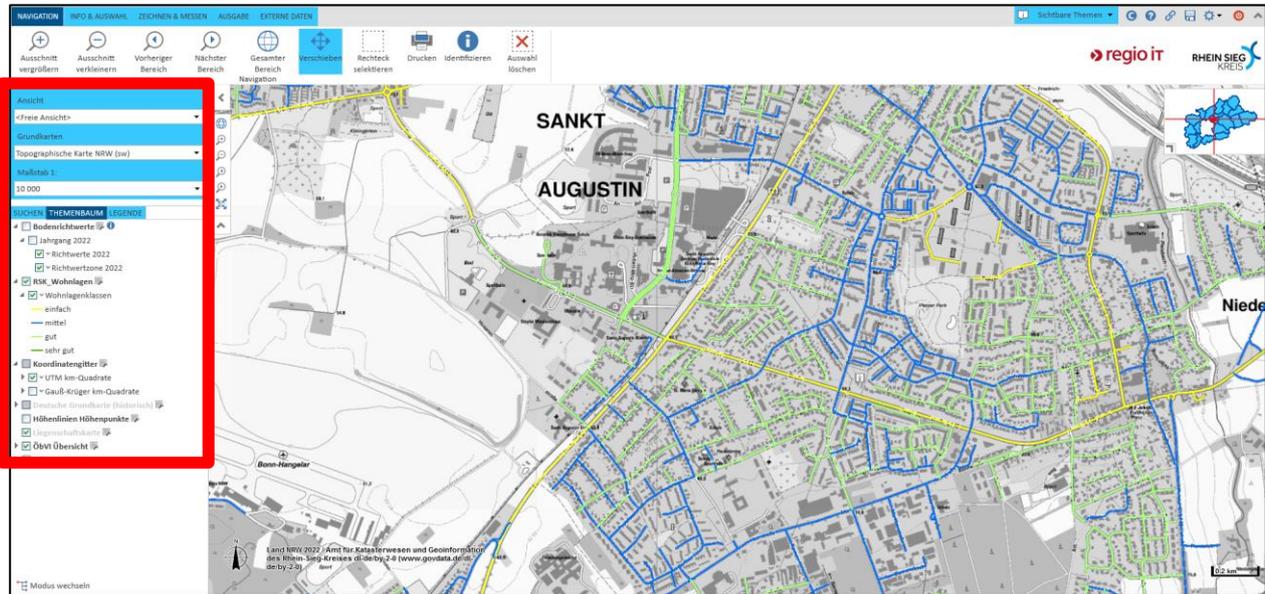
Der Bodenrichtwert ist jeweils auf die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone dominierende Wohnlage abgestellt. Lageunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone können mit den o.a. Faktoren angepasst werden. Die Einschätzung der Wohnlagen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten, die die einzelnen Städte/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung stellen bzw. erheben (z.B. im Rahmen der Erhebung von Mietspiegeln) sowie auf Grundlage von sachverständigen Einschätzungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Sollten evtl. in einigen Bereichen keine Wohnlagen angegeben sein, so ist die Lageeinschätzung sachverständig zu ermitteln.

Anzahl	Wohnlage	Faktor
337	einfach	1,000
926	mittel	1,064
393	gut	1,124
41	sehr gut	1,316

Die Wohnlagenkarte kann unter

https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core

eingesehen werden. Unter dem Menüpunkt „Ansicht“ ist das Thema „Vermessung“ zu wählen, anschließend den Unterpunkt „RSK-Wohnlagen“ (ab Maßstab 1:10.000) auswählen.



Anwendungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2011 – 2022	2015	1,000
Wohnfläche	< 40 m ²	80	1,042
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Ausstattungs-kategorie	einfach	mittel	1,111
Anzahl Wohneinheiten	1 - 6	3	1,000
Wohnlage	einfach	mittel	1,064
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor			1,232
Angepasster Immobilienrichtwert	2.650 EUR/m ²	x 1,232	3.265 EUR/m ²
Immobilienwert	80 m²	x 3.265 EUR/m²	rd. 261.000 EUR

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de zu verwenden.

6.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen drei und mehr Verkäufe registriert wurden. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Verkäufe aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Verkäufen.

Großwohnanlagen (über 4 Geschosse) sind in den Auswertungen enthalten. Nicht erfasst sind Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" (siehe Ziffer 6.1.5).

Einzelne extrem hohe bzw. extrem niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt. Die angegebenen Preisspannen und Mittelwerte wurden um Preise von Garagen, Tiefgarageneinstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen bereinigt. Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden Verkäufe aus den Jahren 2021 und 2022 herangezogen.

6.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m²

(Baujahr bis 1980)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	6	1.400	4.000	2.600	2.400
Hennef (Sieg)	3	2.150	3.500	2.700	2.400
Königswinter	3	2.500	3.200	2.800	2.750
Lohmar	8	1.800	3.200	2.650	2.550
Rheinbach	3	2.150	3.050	2.500	2.200
Sankt Augustin	30	1.250	5.450	2.150	2.000
Siegburg	3	2.450	4.200	3.200	2.850
Troisdorf	3	850	3.300	2.400	3.050
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	62	850	5.450	2.400	2.350

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Meckenheim	4	2.100	4.000	3.300	3.550
Sankt Augustin	4	2.350	4.300	3.100	2.950
Troisdorf	3	2.300	3.650	2.950	2.950
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	17	1.900	4.300	3.100	3.050

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Rheinbach	5	1.800	3.850	2.900	2.950
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	12	1.800	4.400	3.150	3.000

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Troisdorf	4	4.800	5.150	4.950	4.900
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	8	4.100	5.750	5.000	5.050

6.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 41 m² und 80 m²**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Alfter	4	2.150	3.400	2.850	2.900
Bad Honnef	31	750	4.200	2.650	2.600
Bornheim	5	2.800	3.700	3.300	3.250
Hennef (Sieg)	11	2.100	4.300	3.050	2.850
Königswinter	31	1.200	4.800	2.900	2.850
Lohmar	7	1.000	3.150	2.450	2.800
Meckenheim	24	700	3.050	1.950	2.000
Niederkassel	9	700	3.800	2.200	2.300
Rheinbach	8	1.500	3.700	2.600	2.700
Ruppichteroth	4	1.450	1.950	1.600	1.550
Sankt Augustin	117	700	4.300	2.300	2.200
Siegburg	48	1.900	4.700	3.050	3.050
Swisttal	3	1.400	1.700	1.500	1.450
Troisdorf	65	1.000	4.500	2.600	2.600
Wachtberg	8	850	3.450	1.950	1.800
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	377	700	4.800	2.500	2.550

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Alfter	3	3.500	5.000	4.250	4.250
Bad Honnef	11	3.400	4.500	3.800	3.650
Bornheim	11	2.550	3.700	3.100	3.000
Eitorf	4	700	2.400	1.750	1.900
Hennef	3	2.650	4.100	3.550	3.850
Hennef (Sieg)	27	1.900	4.400	3.250	3.300
Königswinter	9	900	3.800	2.850	3.300
Lohmar	9	2.450	3.950	3.100	3.050
Meckenheim	22	900	3.500	2.400	2.300
Neunkirchen-Seelscheid	4	1.100	3.200	2.000	1.850
Niederkassel	5	2.400	4.200	3.650	4.050
Rheinbach	5	1.800	3.250	2.600	2.850
Sankt Augustin	20	2.050	4.100	3.100	3.100
Siegburg	12	1.500	4.700	3.400	3.150
Troisdorf	48	2.200	4.550	3.300	3.200
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	196	700	5.000	3.100	3.100

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Alfter	4	3.900	4.500	4.250	4.350
Bad Honnef	3	3.650	5.000	4.450	4.750
Bornheim	14	1.900	4.150	3.150	3.250
Hennef (Sieg)	15	2.500	3.900	3.300	3.400
Königswinter	4	2.300	3.650	3.000	3.050
Lohmar	7	2.850	4.300	3.650	3.500
Meckenheim	3	2.800	4.200	3.550	3.650
Niederkassel	8	3.650	4.350	3.950	3.950
Rheinbach	5	2.950	3.650	3.250	3.250
Sankt Augustin	4	3.150	4.300	3.600	3.500
Siegburg	7	2.800	4.550	4.050	4.450
Swisttal	3	2.250	3.850	2.800	2.350
Troisdorf	10	2.500	4.100	2.950	2.650
Wachtberg	3	2.650	4.050	3.450	3.650
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	96	1.900	5.000	3.400	3.450

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	26	3.900	7.550	5.050	4.800
Bornheim	12	2.850	5.600	4.450	4.550
Eitorf	8	2.750	3.950	3.450	3.450
Hennef (Sieg)	17	2.900	5.350	4.100	4.200
Königswinter	7	3.850	5.400	4.850	4.950
Lohmar	4	4.050	4.200	4.150	4.150
Neunkirchen-Seelscheid	8	3.800	3.900	3.850	3.850
Niederkassel	4	4.350	5.700	5.100	5.150
Rheinbach	11	4.100	5.700	5.400	5.500
Sankt Augustin	10	3.050	4.900	4.100	4.050
Siegburg	28	4.050	6.400	5.200	5.150
Troisdorf	60	3.450	6.350	4.700	4.850
Wachtberg	19	3.950	5.450	4.750	4.900
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	221	2.750	7.550	4.650	4.700

6.1.4.3 Wohnungsgröße zwischen 81 m² und 120 m²**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Alfter	4	2.300	3.100	2.800	2.900
Bad Honnef	15	2.150	3.500	3.050	3.050
Bornheim	8	2.200	4.350	2.850	2.550
Hennef (Sieg)	6	2.000	3.700	2.750	2.550
Königswinter	13	1.050	5.050	3.250	3.400
Lohmar	7	850	3.950	3.000	3.300
Meckenheim	30	1.150	3.250	2.100	2.050
Niederkassel	5	2.800	5.350	3.850	3.900
Rheinbach	9	2.050	3.550	2.800	2.850
Ruppichteroth	3	1.500	1.850	1.700	1.750
Sankt Augustin	41	1.000	4.100	2.350	2.300
Siegburg	24	1.500	4.100	2.650	2.600
Swisttal	4	800	2.450	1.750	1.800
Troisdorf	28	1.650	3.950	2.700	2.750
Wachtberg	9	700	3.400	2.550	3.100
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	209	650	5.350	2.600	2.600

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	7	2.600	4.000	3.400	3.300
Bornheim	9	2.400	4.400	3.300	3.350
Hennef (Sieg)	11	2.600	4.200	3.450	3.400
Königswinter	7	1.900	4.750	3.450	3.700
Lohmar	8	2.650	3.650	3.100	3.150
Meckenheim	9	1.550	3.150	2.350	2.500
Much	3	2.150	2.400	2.300	2.400
Neunkirchen-Seelscheid	5	1.100	3.300	2.500	3.000
Niederkassel	4	2.800	3.800	3.300	3.300
Sankt Augustin	11	950	4.350	3.100	3.350
Siegburg	12	2.850	4.400	3.450	3.550
Troisdorf	26	2.200	4.250	3.100	3.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	120	950	4.750	3.050	3.100

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Alfter	5	3.150	4.100	3.600	3.650
Bad Honnef	5	2.750	6.200	4.300	4.200
Bornheim	3	3.400	3.750	3.600	3.700
Hennef (Sieg)	12	3.150	4.450	3.600	3.500
Königswinter	9	2.200	4.450	3.650	3.850
Lohmar	7	2.400	3.900	3.100	3.100
Meckenheim	3	3.600	4.200	4.000	4.100
Neunkirchen-Seelscheid	5	1.200	3.200	2.750	3.150
Rheinbach	7	2.400	4.000	3.350	3.400
Sankt Augustin	8	3.500	5.600	4.300	4.350
Siegburg	11	1.050	5.300	4.000	3.750
Troisdorf	11	2.300	3.850	3.050	3.100
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	92	1.050	6.200	3.550	3.500

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Alfter	7	4.600	5.050	4.850	4.750
Bad Honnef	29	3.500	7.050	5.850	6.350
Bornheim	10	4.100	5.600	5.000	5.100
Hennef (Sieg)	15	2.750	4.700	4.050	4.200
Königswinter	18	3.550	5.850	4.800	4.850
Lohmar	3	3.200	3.900	3.500	3.400
Meckenheim	5	3.900	4.450	4.100	4.100
Neunkirchen-Seelscheid	25	2.550	5.000	4.150	3.950
Niederkassel	17	1.600	6.100	4.400	4.350
Rheinbach	12	4.200	5.700	5.300	5.550
Sankt Augustin	11	4.400	5.150	4.800	4.750
Siegburg	30	3.000	6.400	5.300	5.350
Troisdorf	44	3.450	5.800	4.550	4.650
Wachtberg	14	4.050	4.550	4.300	4.300
Windeck	3	3.400	3.700	3.600	3.700
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	249	1.600	7.050	4.750	4.650

6.1.4.4 Wohnungsgröße ab 120 m²**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Hennef (Sieg)	3	2.850	3.700	3.200	3.150
Königswinter	5	1.900	3.750	2.750	2.650
Sankt Augustin	3	600	1.850	1.450	1.850
Siegburg	4	2.500	4.550	3.650	3.800
Wachtberg	3	1.450	2.400	2.050	2.300
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	34	600	4.550	2.750	2.650

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	3	3.750	4.150	4.050	4.150
Königswinter	3	2.300	2.900	2.650	2.800
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	20	500	4.150	2.900	2.950

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	5	1.950	4.650	3.250	3.550
Hennef (Sieg)	3	2.500	2.900	2.750	2.800
Lohmar	4	3.000	3.450	3.200	3.200
Siegburg	3	3.650	4.050	3.850	3.850
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	23	1.950	4.950	3.350	3.450

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	31	3.500	7.050	5.900	6.450
Bornheim	6	4.000	5.900	4.750	4.400
Hennef (Sieg)	4	4.450	4.700	4.550	4.500
Königswinter	3	3.750	5.500	4.700	4.800
Neunkirchen-Seelscheid	3	3.200	4.900	3.800	3.300
Niederkassel	3	4.450	7.000	5.300	4.500
Rheinbach	4	4.750	5.600	5.200	5.250
Sankt Augustin	3	4.450	5.200	4.800	4.750
Siegburg	13	3.800	5.950	4.900	4.750
Troisdorf	3	4.800	5.150	5.050	5.100
Wachtberg	7	3.700	5.650	4.400	4.250
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	82	3.200	7.050	5.200	5.000

6.1.5 Durchschnittswerte für Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für 'Betreutes Wohnen' und Seniorenhäuser 60+

(Baujahr bis 1999)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²	Wohnfläche	
		in EUR/m ²	in EUR/m ²			in m ²	in m ²
		von	bis			von	bis
Bad Honnef	30	2.000	5.750	3.050	2.700	23	98
Bornheim	24	1.250	3.750	2.700	2.550	37	81
Sankt Augustin	6	2.800	4.200	3.450	3.400	67	100
Siegburg	64	2.650	6.650	4.700	4.150	28	113
Troisdorf	5	2.400	3.550	3.050	3.050	40	138
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	136	1.250	6.650	3.750	3.950	23	138

(Baujahr ab 2000)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²	Wohnfläche	
		in EUR/m ²	in EUR/m ²			in m ²	in m ²
		von	bis			von	bis
Bad Honnef	3	3.700	5.700	4.850	5.100	25	158
Niederkassel	7	3.350	8.150	5.400	4.350	23	127
Sankt Augustin	7	3.500	5.900	4.400	4.250	22	145
Siegburg	7	4.450	5.400	4.950	5.000	81	154
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	29	2.600	8.150	4.700	4.450	22	158

Die vorstehenden Tabellen geben Auskünfte über durchschnittliche Kaufpreise von Pflegeapartments und Seniorenwohnungen. Es wurden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen drei und mehr Verkäufe registriert wurden. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Verkäufe aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Verkäufen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Kosten für Serviceleistungen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Sie sind in den Preisspannen und Mittelwerten enthalten. Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden Verkäufe aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 herangezogen.

6.1.6 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,2	234	78	2.911	9,02	18,5	53	80
Standardabweichung	0,4		26	853	1,92	3,9	14	

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf den Mittelwert von Wohnungseigentumsverkäufen aus der Kategorie in Gebäuden bis einschließlich vier Geschosse.

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in Baujahresklassen aufgeteilt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Baujahr bis 1989	2,2	88	77	2.425	8,25	19,7	39	80
Standardabweichung	0,4		25	588	1,96	3,7	7	
Baujahr 1990 bis 1999	2,2	85	72	2.727	8,52	19,6	53	80
Standardabweichung	0,4		25	554	1,78	3,3	3	
Baujahr 2000 bis 2009	2,2	22	89	3.277	8,44	17,8	63	80
Standardabweichung	0,4		36	708	1,41	2,8	3	
Baujahr 2010 bis 2019	2,4	19	89	4.134	10,97	14,1	75	80
Standardabweichung	0,4		27	669	0,52	3,1	4	
Baujahr ab 2020	2,6	20	81	4.271	11,94	13,6	80	80
Standardabweichung	0,2		11	407	1,16	1,4	0	

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,7	42	68	2.147	8,55	20,2	41	80
Standardabweichung	0,5		21	754	2,15	3,5	11	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

6.1.7 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	26,6
Standardabweichung	3,8

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in Baujahresklassen aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989	24,2
Standardabweichung	3,3
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999	26,5
Standardabweichung	2,7
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009	30,1
Standardabweichung	3,6

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2010 bis 2019	30,9
Standardabweichung	3,1
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2020	29,9
Standardabweichung	1,9

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	20,7
Standardabweichung	2,7

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Ertragsfaktoren im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

6.2 Teileigentum

Für Teileigentum in Form von z.B. Ladenlokalen, Büroeinheiten usw. liegt kein ausreichendes Datenmaterial vor.

Durchschnittswerte von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen im Bereich des Grundstücksmarktsegments von Wohnungseigentum und Teileigentum.

Die Preisangaben beruhen auf Rückantworten zu Käuferanfragen aus Kaufverträgen von Wohnungseigentum und Teileigentum aus den Jahren 2020, 2021 und 2022.

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen drei und mehr Preisangaben vorliegen. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Angaben aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Preisangaben.

Das angegebene Baujahr bezieht sich auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes zu dem der oberirdische Stellplatz, die Garage oder der Tiefgaragenstellplatz gehören.

6.2.1 Oberirdische Stellplätze

(Baujahr bis 1980)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	4	7.500	12.000	11.000	12.000
Sankt Augustin	3	3.000	6.000	4.000	3.000
Swisttal	5	4.000	5.000	4.500	4.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	19	3.000	12.000	6.000	5.500

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4	4.000	6.000	5.000	5.000

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rheinbach	3	5.500	12.000	8.500	8.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	8	3.000	20.000	9.000	7.000

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	9	7.500	12.500	9.500	7.500
Eitorf	6	3.500	7.500	4.500	4.000
Hennef (Sieg)	3	8.000	18.000	14.500	18.000
Neunkirchen-Seelscheid	4	5.000	5.000	5.000	5.000
Niederkassel	3	7.500	9.500	8.500	8.000
Sankt Augustin	4	5.000	9.500	7.000	7.000
Troisdorf	9	8.500	20.000	13.000	12.000
Wachtberg	5	6.000	6.000	6.000	6.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	46	3.500	20.000	9.000	8.000

6.2.2 Garagen**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Siegburg	3	6.500	15.000	10.500	10.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	6.500	15.000	9.500	9.000

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4	8.000	15.000	10.000	9.000

(Baujahr 1996 bis 2010)

Für diese Baujahresklasse liegen nicht genügend Kauffälle vor.

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5	15.000	20.000	17.000	17.500

6.2.3 Tiefgaragenstellplätze**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Meckenheim	13	7.000	15.000	8.000	7.000
Sankt Augustin	13	4.000	15.000	5.500	4.000
Troisdorf	8	9.000	10.000	9.000	9.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	38	4.000	15.000	7.500	7.000

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Troisdorf	3	15.000	20.000	16.500	15.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	11	6.500	25.000	13.500	15.000

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Hennef (Sieg)	3	8.000	9.000	8.500	9.000
Sankt Augustin	3	15.000	25.000	18.500	15.000
Troisdorf	3	8.000	8.000	8.000	8.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	10	8.000	25.000	11.500	9.000

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	15	20.000	35.000	31.500	35.000
Bornheim	12	14.500	21.000	19.500	20.000
Hennef (Sieg)	28	18.000	25.000	20.500	20.000
Königswinter	7	22.000	26.000	23.500	24.000
Niederkassel	13	15.000	21.000	18.000	18.000
Sankt Augustin	17	15.000	22.500	19.500	19.500
Siegburg	19	15.000	22.500	19.500	19.000
Troisdorf	5	18.000	22.500	20.500	20.000
Wachtberg	13	18.000	22.000	18.500	18.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	132	10.000	37.000	21.500	20.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Erbbaurechtskoeffizienten ist in Kapitel 8 dargestellt.

Erbbaurechtskoeffizienten

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010)

Bodenwertniveau	50 EUR/m ² bis 490 EUR/m ²
	n = 48
	R ² = 0,28
vorläufiger marktangepasster Sachwert bis	
200.000 EUR	
225.000 EUR	0,92
250.000 EUR	0,88
275.000 EUR	0,85
300.000 EUR	0,82
325.000 EUR	0,80
350.000 EUR	0,78
375.000 EUR	0,77
400.000 EUR	0,75
425.000 EUR	0,74
450.000 EUR	0,73
475.000 EUR	0,72
500.000 EUR	0,71
525.000 EUR	0,70
550.000 EUR	0,70
575.000 EUR	0,69
600.000 EUR	0,68
625.000 EUR	0,68
650.000 EUR	0,67
675.000 EUR	0,67
700.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger Sachwert	390.000 EUR	105.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	55 %	18 %
Bodenwert	380 EUR/m ²	140 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	280 m ²	60 m ²

Hinweis: Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Die in diesem Bericht enthaltenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage der ImmoWertV ermittelt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen der Jahrgänge 2020, 2021 und 2022 und der ihnen entsprechenden Reinerträge (tatsächlich gezahlte Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden; bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten wurden die Vorgaben der ImmoWertV beachtet) für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Hierbei wird in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Gewerbe- und Industriegebäuden kann die Gesamtnutzungsdauer objektbedingt abweichen.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

8.2 Modell zur Ableitung von Ertragsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen sind.

Bei der Berechnung mittels Rohertragsfaktor kommt man zu einem überschlägigen Gesamtwert für Grundstück und Gebäude. Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches.

8.3 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens u.a. unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu bemessen.

Der Gutachterausschuss hat für die Anwendung des Sachwertverfahrens durch Kaufpreisanalysen in 19 kreisangehörigen Städten/Gemeinden Faktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertniveaus ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge). Dabei wurden den Kaufpreisen die vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt, die nach den gleichen Grundsätzen ermittelt wurden, die bei der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke durch den Gutachterausschuss angewandt werden. Bei dem in den einzelnen Tabellen angegebenen R^2 handelt es sich um eine Kennziffer zur Qualitätsabschätzung einer Regressionsfunktion (Bestimmtheitsmaß). Es drückt aus, wie gut sich die Regressionsfunktion an die beobachteten Daten anpasst. Der Wertebereich für das Bestimmtheitsmaß liegt zwischen 0 und 1. Je näher das Bestimmtheitsmaß an 1 liegt, desto größer ist der Anteil der erklärten Streuung an der Gesamtheit. In den angegebenen Auswertungen beschreibt das Modell die Daten recht gut.

Eventuelle Baumängel und Bauschäden konnten bei diesen Auswertungen nicht untersucht werden und blieben somit unberücksichtigt.

Die Anpassungsfaktoren wurden nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt:

- Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in EUR/m² BGF
- Regionalfaktor (Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße) wurde mit 1,0 angesetzt.
- Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten; für Außenanlagen wurden in der Regel 6 % - 8 % zugrunde gelegt.
- Lineare Alterswertminderung
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) (Schrift "Preisindizes für die Bauwirtschaft")
- Es wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, sowohl für Gebäude in massiver Bauweise wie auch für Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser).
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt.
- Bei der Bodenwertermittlung wurde der entsprechend zugeordnete Bodenrichtwert des Auswertjahres unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus herangezogen.

Weitere Ausführungen sind im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA.NRW" zu finden.

8.4 Modell zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten

Gemäß § 48 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht) ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Nach § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts u.a. ermittelt werden ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der (im vorliegenden Fall) dem marktangepassten vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. Der Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts liegt das Modell unter Ziffer 8.3 unter Berücksichtigung der jeweiligen Sachwertfaktoren zugrunde.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird im vorliegenden Fall ermittelt durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem (ggf.) objektspezifisch angepassten bzw. anzupassenden Erbbaurechtskoeffizienten.

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden mit Hilfe von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hier wurden nur Verträge ausgewertet, die ab dem Jahr 2022 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 48 Kauffälle den Anforderungen und konnten somit in der Auswertung verwendet werden. Dabei wurden Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern herangezogen.

9 Übersicht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Bei diesem Kapitel handelt es sich um eine Zusammenstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Für Hinweise und weitere Informationen zu diesen Daten wird auf die entsprechenden Kapitel der einzelnen Teilmärkte verwiesen.

9.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis

Grundstücksgröße	Anzahl	Zu-/Abschlag zum Bodenrichtwert i.M.	mittlere Breite (nachrichtlich) in Meter	mittlere Tiefe (nachrichtlich) in Meter
kleiner 500 m ²	434	+ 5 %	16	27
500 - 700 m ²	381	0 %	20	31
701 - 800 m ²	215	- 5 %	23	38
größer 900 m ²	siehe Beispiele zu Grundstücken über 900 m ²			

Hinweis: Die Beispiele zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten sind in Kapitel 4.6.4 dargestellt.

9.2 Liegenschaftszinssätze für bebaute Objekte

Die Grundsätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 8 dargestellt.

9.2.1 Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser)

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,8	24	143	2.943	7,66	19,4	41	80
Standardabweichung	0,3		49	797	1,19	2,8	14	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,8	47	123	3.093	8,04	19,1	46	80
Standardabweichung	0,3		26	863	1,95	5,3	15	
Zweifamilienhäuser	2,1	21	181	2.305	7,31	21,1	40	80
Standardabweichung	0,4		40	540	1,12	3,0	15	
Dreifamilienhäuser	2,3	39	234	2.277	7,43	21,7	42	80
Standardabweichung	0,4		54	581	1,58	4,3	15	
gemischt genutzte Gebäude	3,2	28	439	1.614	7,07	22,0	33	80
Standardabweichung	0,5		213	536	1,51	3,8	9	
Geschäfts- und Bürogebäude	3,3	5	969	1.846	8,32	19,3	38	60
Standardabweichung	0,6		1.120	381	2,20	3,2	12	
Gewerbe und Industrie	4,0	6	2.490	1.320	6,08	20,1	35	50
Standardabweichung	0,8		2.948	783	2,45	7,3	15	

9.2.2 Angaben zu Mehrfamilienhäusern

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,4	75	617	2.016	7,05	22,8	42	80
Standardabweichung	0,4		771	560	1,47	4,3	15	

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte tlw. nach Städten/Gemeinden aufgeteilt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
Stadt/Gemeinde	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	2,4	26	525	2.125	7,41	21,8	41	80
Standardabweichung	0,4		322	422	1,22	3,7	12	
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	2,8	12	489	1.562	6,57	24,0	41	80
Standardabweichung	0,3		311	479	1,78	4,6	15	
Siegburg	2,0	6	890	2.302	6,91	23,8	45	80
Standardabweichung	0,2		608	802	1,22	3,8	21	
Troisdorf	2,3	12	489	1.912	7,21	22,3	32	80
Standardabweichung	0,5		214	365	1,39	5,0	12	
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	2,3	16	499	1.969	6,73	23,6	43	80
Standardabweichung	0,2		311	476	1,38	4,7	12	

9.2.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser)

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
	%	%	%	%	%
vermietete Objekte					
freistehende Einfamilienhäuser	2,6	2,6	2,3	2,2	1,8
Reihen- und Doppelhäuser	2,8	2,5	2,3	2,0	1,8
Zweifamilienhäuser	2,7	2,6	2,5	2,2	2,1
Dreifamilienhäuser	3,4	3,1	2,9	2,4	2,3
Gemischt genutzte Gebäude	4,3	3,8	3,7	3,4	3,2
Geschäfts- und Bürogebäude	5,9	5,6	4,5	4,4	3,3
Gewerbe und Industrie	6,1	5,7	5,2	4,5	4,0

Angaben zu Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3,5	3,4	3,0	2,6	2,4

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte tlw. nach Städten/Gemeinden aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
Stadt/Gemeinde	%	%	%	%	%
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	3,5	3,4	2,9	2,6	2,4
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	4,6	4,5	3,6	3,1	2,8
Siegburg	3,2	3,1	2,7	2,1	2,0
Troisdorf	3,5	3,3	3,0	2,4	2,3
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	3,4	3,1	2,6	2,4	2,3

9.3 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

9.3.1 Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,2	234	78	2.911	9,02	18,5	53	80
Standardabweichung	0,4		26	853	1,92	3,9	14	

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf den Mittelwert von Wohnungseigentumsverkäufen aus der Kategorie in Gebäuden bis einschließlich vier Geschosse.

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in Baujahresklassen aufgeteilt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Baujahr bis 1989	2,2	88	77	2.425	8,25	19,7	39	80
Standardabweichung	0,4		25	588	1,96	3,7	7	
Baujahr 1990 bis 1999	2,2	85	72	2.727	8,52	19,6	53	80
Standardabweichung	0,4		25	554	1,78	3,3	3	
Baujahr 2000 bis 2009	2,2	22	89	3.277	8,44	17,8	63	80
Standardabweichung	0,4		36	708	1,41	2,8	3	
Baujahr 2010 bis 2019	2,4	19	89	4.134	10,97	14,1	75	80
Standardabweichung	0,4		27	669	0,52	3,1	4	
Baujahr ab 2020	2,6	20	81	4.271	11,94	13,6	80	80
Standardabweichung	0,2		11	407	1,16	1,4	0	

9.3.2 Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,7	42	68	2.147	8,55	20,2	41	80
Standardabweichung	0,5		21	754	2,15	3,5	11	

9.3.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3,0	2,8	2,7	2,5	2,2

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in Baujahresklassen aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
	%	%	%	%	%
Baujahr bis 1989	3,1	3,0	2,9	2,5	2,2
Baujahr 1990 bis 1999	3,1	2,7	2,7	2,5	2,2
Baujahr 2000 bis 2009	3,1	2,9	2,7	2,4	2,2
Baujahr 2010 bis 2019	2,7	2,6	2,6	2,6	2,4
Baujahr ab 2020				2,7	2,6

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5,4	4,7	4,0	3,1	2,7

9.4 Ertragsfaktoren mehrerer Jahrgänge

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

9.4.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke (außer Wohnungseigentum, Ein- und Mehrfamilienhäuser)

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
vermietete Objekte					
Zweifamilienhäuser	21,2	22,4	22,8	24,5	25,5
Standardabweichung	3,5	3,3	3,5	3,4	3,4
Dreifamilienhäuser	18,2	19,6	21,3	23,1	24,4
Standardabweichung	2,6	2,5	2,7	2,9	2,7
Gemischt genutzte Gebäude	15,0	15,9	16,9	17,9	18,0
Standardabweichung	2,3	2,2	2,6	2,8	2,5
Geschäfts- und Bürogebäude	13,6	13,7	15,2	15,4	18,2
Standardabweichung	3,2	3,8	2,7	2,6	2,6
Gewerbe und Industrie	11,7	12,7	12,8	14,2	16,3
Standardabweichung	3,9	2,7	2,8	3,9	4,1

9.4.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	18,9	19,6	20,6	21,9	22,8
Standardabweichung	3,1	2,9	3,2	3,2	3,9

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte tlw. nach Städten/Gemeinden aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
Stadt/Gemeinde					
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	19,0	19,6	21,7	22,3	23,0
Standardabweichung	3,2	3,1	2,6	2,5	2,6
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	15,9	15,7	18,1	19,2	19,3
Standardabweichung	2,6	3,0	2,2	3,0	3,4
Siegburg	18,8	20,0	20,3	23,9	25,9
Standardabweichung	2,8	2,7	4,3	4,3	5,4
Troisdorf	18,1	19,8	20,9	22,8	21,7
Standardabweichung	3,9	3,6	3,6	5,0	5,3
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	19,6	20,6	22,2	22,6	23,2
Standardabweichung	3,3	3,9	3,7	3,4	2,6

9.5 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	23,4	24,3	24,7	25,5	26,6
Standardabweichung	6,8	4,1	3,9	3,6	3,8

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in Baujahresklassen aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989	19,7	20,5	21,2	22,8	24,2
Standardabweichung	3,0	3,0	3,0	3,6	3,3
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999	21,6	24,4	24,8	25,5	26,5
Standardabweichung	3,2	2,6	2,5	2,3	2,7
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009	23,0	24,7	25,5	28,0	30,1
Standardabweichung	4,2	3,2	3,1	3,2	3,6
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2010 bis 2019	29,4	28,6	28,7	29,2	30,9
Standardabweichung	8,7	2,5	2,4	2,3	3,1
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2020				28,8	29,9
Standardabweichung				2,4	1,9

Berichtszeitraum	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	13,0	13,8	16,0	19,7	20,7
Standardabweichung	3,3	2,0	2,5	2,6	2,7

9.6 Sachwertfaktoren

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

9.6.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	< 151 EUR/m ²	151 EUR/m ² bis 270 EUR/m ²	271 EUR/m ² bis 420 EUR/m ²	> 420 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 65 R² = 0,60	n = 54 R² = 0,65	n = 113 R² = 0,55	n = 126 R² = 0,56
125.000 EUR				
150.000 EUR	1,60			
175.000 EUR	1,48	1,57		
200.000 EUR	1,38	1,48		
225.000 EUR	1,31	1,40		
250.000 EUR	1,25	1,34	1,42	
275.000 EUR	1,20	1,29	1,37	1,50
300.000 EUR	1,16	1,25	1,32	1,43
325.000 EUR	1,13	1,22	1,28	1,37
350.000 EUR	1,10	1,19	1,25	1,32
375.000 EUR	1,07	1,16	1,22	1,28
400.000 EUR	1,05	1,14	1,19	1,24
425.000 EUR	1,03	1,12	1,17	1,21
450.000 EUR	1,01	1,10	1,15	1,18
475.000 EUR	1,00	1,09	1,13	1,15
500.000 EUR	0,98	1,07	1,12	1,13
525.000 EUR	0,97	1,06	1,10	1,11
550.000 EUR	0,96	1,05	1,09	1,09
575.000 EUR	0,95	1,04	1,07	1,07
600.000 EUR	0,94	1,03	1,06	1,06
625.000 EUR	0,93	1,02	1,05	1,05
650.000 EUR	0,92	1,01	1,04	1,04
675.000 EUR		1,00	1,04	1,04
700.000 EUR		1,00	1,03	1,03
725.000 EUR			1,02	1,02
750.000 EUR				

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	315.000 EUR	125.000 EUR	385.000 EUR	140.000 EUR	460.000 EUR	120.000 EUR	480.000 EUR	110.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	26 %	11 %	39 %	13 %	47 %	15 %	60 %	13 %
Bodenwert	105 EUR/m ²	30 EUR/m ²	210 EUR/m ²	35 EUR/m ²	330 EUR/m ²	45 EUR/m ²	520 EUR/m ²	55 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	35 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	315 m ²	115 m ²	325 m ²	110 m ²	305 m ²	95 m ²	305 m ²	80 m ²

9.6.2 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	< 271 EUR/m ²	271 EUR/m ² bis 420 EUR/m ²	> 420 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 14 R² = 0,57	n = 65 R² = 0,54	n = 140 R² = 0,56
200.000 EUR			
225.000 EUR	1,27		
250.000 EUR	1,22	1,61	
275.000 EUR	1,18	1,53	
300.000 EUR	1,14	1,46	1,46
325.000 EUR	1,11	1,40	1,40
350.000 EUR	1,09	1,35	1,35
375.000 EUR	1,06	1,31	1,31
400.000 EUR	1,04	1,27	1,28
425.000 EUR	1,03	1,24	1,25
450.000 EUR	1,01	1,21	1,22
475.000 EUR	1,00	1,18	1,19
500.000 EUR	0,98	1,16	1,17
525.000 EUR	0,97	1,14	1,15
550.000 EUR	0,96	1,12	1,13
575.000 EUR		1,10	1,12
600.000 EUR		1,09	1,10
625.000 EUR			1,09
650.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	350.000 EUR	105.000 EUR	360.000 EUR	105.000 EUR	400.000 EUR	110.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	22 %	11 %	38 %	14 %	46 %	15 %
Bodenwert	190 EUR/m ²	60 EUR/m ²	355 EUR/m ²	45 EUR/m ²	525 EUR/m ²	60 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	55 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	270 m ²	90 m ²	235 m ²	55 m ²	255 m ²	60 m ²

9.6.3 Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	< 420 EUR/m ²	> 420 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 21 R² = 0,49	n = 74 R² = 0,39
150.000 EUR		
175.000 EUR	1,82	
200.000 EUR	1,71	1,89
225.000 EUR	1,62	1,75
250.000 EUR	1,56	1,63
275.000 EUR	1,50	1,54
300.000 EUR	1,46	1,46
325.000 EUR	1,42	1,39
350.000 EUR	1,38	1,34
375.000 EUR	1,36	1,29
400.000 EUR	1,33	1,25
425.000 EUR		1,21
500.000 EUR		

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	275.000 EUR	60.000 EUR	300.000 EUR	70.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	34 %	11 %	43 %	11 %
Bodenwert	365 EUR/m ²	35 EUR/m ²	510 EUR/m ²	50 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	235 m ²	45 m ²	245 m ²	50 m ²

9.6.4 Sachwertfaktoren für Gebäude in Leicht- bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

(Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren)

Bodenwertniveau	< 151 EUR/m ²	151 EUR/m ² bis 270 EUR/m ²	> 270 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 14 R² = 0,55	n = 24 R² = 0,76	n = 43 R² = 0,51
175.000 EUR			
200.000 EUR	1,27		
225.000 EUR	1,20		
250.000 EUR	1,15		
275.000 EUR	1,10		
300.000 EUR	1,06	1,07	
325.000 EUR	1,03	1,06	1,25
350.000 EUR	1,00	1,06	1,21
375.000 EUR	0,98	1,05	1,17
400.000 EUR	0,96	1,05	1,14
425.000 EUR	0,94	1,05	1,12
450.000 EUR	0,92	1,04	1,09
475.000 EUR	0,91	1,04	1,07
500.000 EUR		1,04	1,05
525.000 EUR		1,04	1,04
550.000 EUR		1,04	1,04
575.000 EUR		1,03	1,03
600.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	330.000 EUR	90.000 EUR	400.000 EUR	105.000 EUR	495.000 EUR	105.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	23 %	10 %	38 %	11 %	47 %	12 %
Bodenwert	95 EUR/m ²	20 EUR/m ²	200 EUR/m ²	35 EUR/m ²	395 EUR/m ²	110 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	270 m ²	70 m ²	275 m ²	100 m ²	325 m ²	85 m ²

9.6.5 Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaurechte

Auswertungen aus dem Jahr 2022 (NHK 2010)

Bodenwertniveau	50 EUR/m ² bis 490 EUR/m ²
	n = 48 R ² = 0,28
200.000 EUR	
225.000 EUR	0,92
250.000 EUR	0,88
275.000 EUR	0,85
300.000 EUR	0,82
325.000 EUR	0,80
350.000 EUR	0,78
375.000 EUR	0,77
400.000 EUR	0,75
425.000 EUR	0,74
450.000 EUR	0,73
475.000 EUR	0,72
500.000 EUR	0,71
525.000 EUR	0,70
550.000 EUR	0,70
575.000 EUR	0,69
600.000 EUR	0,68
625.000 EUR	0,68
650.000 EUR	0,67
675.000 EUR	0,67
700.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger Sachwert	390.000 EUR	105.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	55 %	18 %
Bodenwert	380 EUR/m ²	140 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	280 m ²	60 m ²

10 Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss

Stadt Bonn

Geschäftsstelle
Berliner Platz 2
53103 Bonn
Tel.: (0228) 77-2962 Fax: (0228) 77-2618
E-Mail: gutachterausschuss@bonn.de

Stadt Köln

Geschäftsstelle
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel.: (0221) 221-23017 Fax: (0221)221-23081
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Tel.: (02251) 15-346 Fax: (02251) 15-389
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Tel.: (02271) 83-16213 Fax: (02271) 83-26210
E-Mail: gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Oberbergischer Kreis

Geschäftsstelle
Fritz-Kotz-Straße 17 a
51674 Wiehl
Tel.: (02261) 88-6279 Fax: (02261) 88-972 8062
E-Mail: gutachterausschuss@obk.de

Rheinisch-Bergischer Kreis

Geschäftsstelle
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: (02202) 13-2606 Fax: (02202) 13-104041
E-Mail: gutachterausschuss@rbk-kreis.de

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

c/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Str. 19 - 21
53177 Bonn
Tel: (0221) 147-3321 Fax: (0221) 147-4874
E-Mail: oga@brk.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf

www.boris.nrw.de

